

磐田駅エレベーター保守管理委託仕様書（POG）

1. 件 名 磐田駅エレベーター保守管理委託
2. 目 的 本仕様書は対象となるエレベーターを常に安全で最良の運行状態に維持する事を目的とする。
3. 委託期間 令和 8年 4月 1日から令和10年 9月 30 日
4. 対 象 2 基（別紙、業務対象一覧表参照）
5. 契約内容 POG契約とする。
有人点検回数、遠隔監視及び遠隔点検契約は別紙「点検対象」の通りとする。
6. 定期点検
 - (1) 定期点検時に技術員を派遣して昇降機の点検を行い、必要に応じて清掃・給油・調整を行うものとする。点検対象は、別紙「点検対象」の通りとする。
 - (2) 点検作業に関して必要な消耗品は、受託者が提供を行うものとする。
ヒューズ類、蛍光管、電球、油脂類（潤滑油用）、ウエス
蛍光管は、かご内照明や表示用に限るものとし、意匠に関連する蛍光管は含まないものとする。（油脂類のうち、ギヤオイル及び、油圧用作動油は含まないものとする。）
7. 定期整備
 - (1) 昇降機機器の整備を行い、定期点検や設置年数・使用頻度などにより機器を構成する部品の修理又は取替を必要と判断した場合は、後日見積書の提出をする。
 - (2) (1)の内容は、都度「保守・工事作業報告書」に記載をするものとする。
8. 遠隔監視
エレベーターの異常を常時監視するものとする。
①閉じ込め（インターホン通話）②起動不能③戸開閉不良④安全回路動作⑤電源系統異常
9. 直接通話機能
万一のエレベーター閉じ込め故障の場合、受託者のコントロールセンターがかご内利用者からのインターホン呼び出しに応答し、直接通話をするものとする。
10. 遠隔点検
 - (1) 遠隔点検サービスは、1 ヶ月に 1 度自動診断運転を実施し点検運行中、次のデータを取得するものとする。
 - ① 関連機器（制御盤付近の温度、制御機器動作状況等）
 - ② 関連機器（ドアの開閉状態、ドアスイッチ動作状況等）
 - ③ 乗り場関連機器（ドアの開閉状態、ドアスイッチ動作状況等）
 - ④ 昇降路内関連機器（安全スイッチ動作状態等）
 - (2) 遠隔点検で取得したデータと遠隔監視で取得したデータを集計し、1 ヶ月に 1 度報告書を提出するものとする。

※診断項目の一部には、毎日の運転時に実施する項目もあり、エレベーターを 24 時間連続的に利用したり、不停止階設定、パーキングモードの場合は、一部上記の診断ができない場合があるものとする。

磐田駅エレベーター保守管理委託仕様書（POG）

11. 監視体制

遠隔監視装置

- ① 監視は受託者の設置した遠隔監視装置によって行うものとする。
 - ② エレベーターの運行中に発生した監視項目の異常は、遠隔監視装置によって受託者のコントロールセンターへ自動通報するものとする。
 - ③ 電話加入権は受託者の所有とし、遠隔監視装置は受託者にて設置するものとする。
- ※広域災害などで電話回線が輻輳した場合は、上記の限りではないものとする。

12. 遠隔監視装置と専用電話回線

- ① 遠隔監視装置・電話加入権は受託者の所有とし、受託者にて設置するものとする。
- ② 遠隔監視に必要な電話料金は受託者にて負担するものとする。

13. コントロールセンター

- ① エレベーターで発生する監視項目の異常を常時監視するものとする。
- ② 緊急通報を受信した場合は、技術員を派遣するものとする。

14. 緊急対応

- ① 24 時間体制をとり、異常や不具合発生時には、迅速な出動、対策を行うものとする。
- ② 静岡県内での保守実績を要し、緊急対応の観点から静岡県内に営業所等の拠点を3か所以上有すること。

15. 異常通報受信時の対応

- (1) 異常通報受信時、技術員を派遣すると共に適切な処置を行うものとする。
- (2) 出動の際は必要に応じ、都度、報告書を提出するものとする。

16. 法令に基づく法定検査（年 1 回）

建築基準法第 12 条に基づく定期検査を国土交通大臣が定める有資格者が行い、その結果を特定行政庁へ報告するものとする。

17. 修理又は取替の除外条件

諸法規の改訂又は官公庁の命令もしくは指導による検査、装置、機器、部品の改造、新型への取替、新規取付は含まないものとする。

18. 作業の時間

緊急対応を除き、点検、整備は月曜日から金曜日（但し祝日は除く）の 9：00～18：00 内に行うものとする。作業に必要な時間は運転休止をするものとする。

19. 部品供給体制

保守・点検及び緊急対応時でも、昇降機を復旧する緊急処置を行うため、必要な部品を保管し供給するものとする。

ただし、天災地変、その他不可抗力および調達先事情等の不測の事態により納入が遅延する場合は上記の限りではないものとする。

20. その他

- ① 委託料の支払いは、委託者が請求書を受領してから30日以内に受託者が指定する銀行口座に振込にて行う。

磐田駅エレベーター保守管理委託仕様書（POG）

- ② 本件は、地方自治法第234条の3及び磐田市長期継続契約を締結することができる契約を定める条例第2条第2号に基づく長期継続契約とする。翌年度以降において当該予算の減額又は削除があった場合、甲は契約書の規定に基づき契約を変更又は解除することができる。
- ③ 前号に関する具体的手続及び精算は、契約書の長期継続契約条項及び変更・解除・支払に関する条項の定めによる。
- ④ 本仕様書に記載のない事項について疑義が生じた場合には、委託者および受注者双方協議のうえこれを定める。

『点検対象』

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ				油圧		巻胴	リニア	小荷物
			M/Rレス	AC2	掃速制御	マイコン	インパーク	油圧	VF油圧	巻胴	リニア
機械室・ 制御盤室	環境状況	室温確認		○	○	○	○	○	○	○	○
		機械室出入口・室内状況点検		○	○	○	○	○	○	○	○
		天井・壁・床のヒビ割れ、雨漏りの有無		○	○	○	○	○	○	○	○
		機械室整理整頓		○	○	○	○	○	○	○	○
		非常用工具・常備工具等の確認	○	○	○	○	○	○	○		○
		消火器の確認						○	○		
	制御盤	照明及び換気装置・その他の動作状態		○	○	○	○	○	○	○	○
		盤内機器の外観点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		電磁接触器の動作状態及び接点摩耗点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各リレー動作状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		冷却ファン点検	○		○	○	○	○	○	○	○
		コネクター差し込み状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各端子・各ターミナル締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ヒューズ取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		遠隔監視装置盤内外観点検(※1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		遠隔監視装置ターミナル締付(※1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	階床選択機	遠隔監視装置コネクター差し込み状態(※1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各盤の固定状態、扉開閉状態、ロック状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○
接触器の動作状態点検			○	○							
内部機器の外観点検			○	○							
減速機ギア油量点検			○	○							
巻上機	各ターミナル・各端子締付		○	○							
	チェーン給油		○	○							
	巻上機運転状態点検	○	○	○	○	○			○	○	
	巻上機軸受部グリス給油	○	○	○	○	○			○	○	
	巻上機ギア油 油量点検	○	○	○	○	○			○	○	
	そらせ車回転状態点検	○	○	○	○	○				○	
電動機	そらせ車グリス給油	○	○	○	○	○				○	
	網車・そらせ車溝点検	○	○	○	○	○			○	○	
	電動機発熱・異音確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	電動機冷却ファン点検		○	○	○	○					
	電動機軸受部グリス給油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	電動機運転状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ブレーキ	ロータリーエンコーダ回転音点検	○			○	○	○	○	○	○	
	防振ゴム状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	動作状態確認	○	○	○	○	○			○	○	
	ブレーキコア動作確認、注油	○	○	○	○	○			○	○	
	ライニング磨耗確認	○	○	○	○	○			○	○	
	ブレーキスイッチ点検	○	○	○	○	○					
	オーバーホール	○	○	○	○	○			○	○	
	ブッシュ・ディスク状態	○	○	○	○	○			○	○	
各ピン・軸受部傷、磨耗点検、注油	○	○	○	○	○			○	○		
油圧機器	ブランジャー・スライダ磨耗点検、注油	○	○	○	○	○			○	○	
	配線点検、端子・ターミナル締付	○	○	○	○	○			○	○	
	電磁バルブ締付						○	○			
	各部油漏れ・異常音点検						○	○			
	油圧配管・継手・高圧ゴムホース点検						○	○			
	油圧機器各ボルト締付						○	○			
	オイルシリン点検						○	○			
	タンク外観点検						○	○			
	作動油(量・温度・白濁・汚れ)点検						○	○			
	油戻りホース状況						○	○			
	ストレーナ清掃、点検						○	○			
	サクションフィルタ清掃、点検						○	○			
調速機	ドレンフィルタ清掃、点検(※2)						○	○			
	冷却器運転状態点検(※2)						○	○			
	冷却器用ストレーナ清掃、点検(※2)						○	○			
	回転状態、異常音の有無		○	○	○	○					
	調速機軸受グリス給油		○	○	○	○					
	各ピン部清掃、点検、注油		○	○	○	○					
スイッチ点検		○	○	○	○						
調速機ブリーフ溝清掃		○	○	○	○						
配線端子・ターミナル締付		○	○	○	○						

(※1) 監視装置付に対する作業

(※2) 冷却器付に対する作業

(M/Rレスタイプ) 機械室・制御盤室区分の各機器はビット内又は昇降路に装置

(リニアタイプ) 一部機械室レスがあり、機械室区分がビット内又は昇降路に装置

注意: メーカー、機種により設置されていない機器も含まれます

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
			M/R/ス	AC2	搬送制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧			
かご廻り	運転状態	乗心地・振動・異常音点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		着床状態・レベル点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	外部への連絡装置	呼出し通話確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		押しボタン破損・セリ状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	停電灯装置	点灯状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	内装・照明・ファン	かご室パネル、天井の損傷・変形状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		床の浮き上がり・破損・変形状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		天井扇回転状態、照明点灯状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	操作盤・表示ランプ	押しボタンスイッチ動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご位置表示装置点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かごの戸・敷居	かご・乗場の戸当りクッション(ゴム)状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場とかご敷居との隙間状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		戸スイッチ相互位置測定、動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ハンガーローラ・レール清掃、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		振れ止めローラ動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		連結ロープ清掃、点検、グリス塗布、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		駆動チェーン清掃、点検、グリス塗布、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		係合装置清掃、点検、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
かごの戸ガイドシュー状態		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
種装置(差動トランス・ロードセル・リアフォーマ含む)	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	配線状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	光電装置動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	過負荷ドア反転装置動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かご上	かご上環境状態	汚損状態点検、清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		制御機器点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		駆動機構点検(Vベルト・チェーン・ロープ状態)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		モータのブラシ・コンミュテータ状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ロータリーエンコーダ点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ガイドシュー・ローラ	かご上、つり合いおもり、ブランジャーのガイドシュー・ローラ状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	給油機(オイル)	給油器点検、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		油芯あたり面、油量状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご器具ボックス内部点検、締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		救出口の開閉、施錠状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
乗場	戸の開閉状態	音・振動・開閉速度点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場の戸・三方枠外観	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	乗場の戸・敷居	戸自閉機能・自閉力状態、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ハンガーローラ・レール清掃状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		振れ止めローラ動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		連結ロープ、チェーン清掃、グリス塗布、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		戸のガイドシュー点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		敷居溝摩擦状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場の戸廻りボルト締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
係合装置取付ボルト締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ドアインターロック装置	インターロック機構動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ドアスイッチの取付状態(固定側、可動側) 接点の荒損状態、端子の緩み	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
乗場ボタン・表示ランプ	インジケータ・押ボタン点灯状態(ランプ含)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ホールランタン点灯状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ブレーキ手動開放装置	手動開放動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	配線点検・端子締付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

(M/Rレスタイプ)機械室・制御盤室区分の各機器はビット内又は昇降路に装置(リニアタイプ)一部機械室レスがあり、機械室区分がビット内又は昇降路に装置
注意: メーカー、機種により設置されていない機器も含まれます

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
			M/R/ス	AC2	掃選制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧	巻胴	リニア	小荷物
昇降路・ピット	環境状況	昇降路環境状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ピット内汚損・各機器状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ピット内清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ピット内漏水の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かご・おもり、吊り車	かご・おもり吊り車回転音点検	○	○	○	○	○					○
		かご・おもり吊り車溝点検	○	○	○	○	○					○
	主ロープ (ベルト※3)	主ロープ取付部点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各ロープ錆・素線切れ点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	調速機ロープ	ベルト表面の汚損、外傷状態	○									
		ベルト診断機のLED表示状態	○									
	ガイドレール	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		レールブラケット・アンカーボルト締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	つり合いおもり	ガイドシュー(ローラ)動作状態	○	○	○	○	○					○
		押え金具締付	○	○	○	○	○					○
		ケース押さえボルト締付、固定状態	○	○	○	○	○					○
	カラム	カラムの傷・変形										○
		カラムの取付状態										○
	着床装置	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		着床検出板の相互位置点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	リニアモーター	ガイドローラー回転状態点検										○
カラムとリニアモーターのギャップセンサー点検											○	
ブレーキ動作状態点検											○	
ブレーキライニング磨耗量点検											○	
ブレーキスイッチ点検											○	
ブレーキ各ビン部、軸受部、傷、磨耗状態、注油											○	
リニアモーター口出し線点検											○	
リミットスイッチ	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
非常止め装置	非常止め動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	非常止め装置の動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	楔とレールの間隔	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	各軸・ビン廻り給油状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
移動ケーブル	走行状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	外観・変形状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
調速機	回転状態、異常音の有無	○					○	○	○	○	○	
	調速機軸受グリス給油	○					○	○	○	○	○	
	各ビン部清掃、点検、注油	○					○	○	○	○	○	
	スイッチ点検	○					○	○	○	○	○	
	調速機ブリーフ溝清掃	○					○	○	○	○	○	
	配線端子・ターミナル締付	○					○	○	○	○	○	
バランスチェーン (ロープ)	動作状態	○	○	○	○	○						
	取付ボルト締付	○	○	○	○	○						
テンションブリー	調速機テンションブリー溝清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
昇降路・ピット内機器	ロータリーエンコーダ取付状態点検	○					○	○			○	
	ピットスイッチ点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	油戻しポンプ運転状態、フィルタ点検						○	○				
緩衝器	緩衝器固定状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	オイルバンプ油量点検	○	○	○	○	○					○	
	発錆発生の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラー動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	かご下シュー点検	○					○	○				
プランジャー・シリンダー	プランジャーシュー動作状態						○	○				
	ジャッキグランド部清掃						○	○				
配管、配線、継ぎ箱	プランジャー傷・錆・汚れ状態						○	○				
	配管、配線状態、ケーブル状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	取付ボルト・ビス取付状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
油圧配管	中間継ぎ箱内端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	配管固定状態						○	○				
	発錆・損傷の有無						○	○				
ジャッキ台	油漏れの有無						○	○				
	ジャッキ台固定状態						○	○				
	発錆・損傷の有無						○	○				
	油漏れの有無						○	○				

(※3) M/R/レスのベルト式についても同様

(M/R/レスタイプ) 機械室・制御盤室区分の各機器はピット内又は昇降路に装置
 (リニアタイプ) 一部機械室レスが有り、機械室区分がピット内又は昇降路に装置
 注意: メーカー、機種により設置されていない機器も含まれます

付加仕様(装置付の場合)

作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
		M/R/ス	AC2	搬送制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧	巻胴	リニア	小荷物
地震管制運転装置	動作試験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	各端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
停電時自動着床装置	動作試験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	接触器の動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	外観状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	各端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
火災管制運転装置 (※火災警報盤の 動作試験実施:依頼作業)	動作試験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	監視盤ランプ点灯状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	呼び戻しボタン、スイッチ状態	○	○	○	○	○					
	各端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
冠水管制運転装置	動作状態	○									
音声合成アナウンス装置	動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	音声・音量の状態の点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
車椅子仕様	専用乗場押しボタン状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	専用操作盤カバーの取付、押しボタン状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	鏡の取付状態、損傷の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	手摺固定状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	光電式センサーの投光、受光の状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	及び配線状態、端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	戸閉速度の状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	戸開放時間の状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
遮煙ドア	気密材の取付状態	○				○					
	気密材の劣化・破損の有無	○				○					
超音波ドアセンサ	センサ取付状態、配線状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
マルチビームドアセンサ	動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

【磐田駅・EV】業務対象一覧表
※三菱電機ビルソリューションズ製

別紙

三菱ニュースーパー点検対象設備一覧

対象設備設置建物の所在地		静岡県磐田市中泉2296-1							
同建物の名称		磐田駅南北自由通路 (アクセスナンバー: 2216344)							
対 象 設 備	機 種	操作方式	停止(非停止) 階床数	速 度 m/min	用 途	積載質量 (kg)	台 数 (号機)	竣工検査年月 (西暦)	三菱エレベーター リニューアル 施工完了年月
	油圧クランペイ (HEA-C)	2BC	2	45	乗用	750	1台 (1号機)	1999-04	
	油圧クランペイ (HEA-C)	2BC	2	45	乗用	750	1台 (2号機)	1999-04	
	付加装置	P波センサー付地震時管制運転装置 (EER-P) 停電時自動着床装置 (MELD)							

磐田駅エスカレーター保守管理委託仕様書（POG）

1. 件 名 磐田駅エスカレーター保守管理委託
2. 目 的 本仕様書は対象となるエスカレーターを常に安全で最良の運行状態に維持する事を目的とする。
3. 委託期間 令和 8年 4月 1日から令和10年 9月 30 日
4. 対 象 2基（別紙、業務対象一覧表参照）
5. 契約内容 POG契約とする。
有人点検回数は、別紙「点検対象」の通りとする。
6. 定期点検
 - (1) 定期点検時に技術員を派遣して昇降機の点検を行い、必要に応じて清掃・給油・調整を行うものとする。点検対象は、別紙「点検対象」の通りとする。
 - (2) 点検作業に関して必要な消耗品は、受託者が提供を行うものとする。
ヒューズ類、蛍光管、電球、油脂類（潤滑油用）、ウエス
 - (3) 定期整備の結果は、都度「保守・工事作業報告書」を作成し提出をする。
7. 定期整備
 - (1) 昇降機機器の整備を行い、定期点検や設置年数・使用頻度などにより機器を構成する部品の修理又は取替を必要と判断した場合は、後日見積書の提出をする。
 - (2) (1)の内容は、都度「保守・工事作業報告書」に記載をするものとする。
8. コントロールセンター
緊急通報を受信した場合は、技術員を派遣するものとする。
9. 緊急対応
24 時間体制をとり、異常や不具合発生時には、迅速な出動、対策を行うものとする。
10. 異常通報受信時の対応
 - (1) 異常通報受信時、技術員を派遣すると共に適切な処置を行うものとする。
 - (2) 出動の際は必要に応じ、都度、報告書を提出するものとする。
11. 法令に基づく法定検査（年 1 回）
建築基準法第 12 条に基づく定期検査を国土交通大臣が定める有資格者が行い、その結果を特定行政庁へ報告するものとする。
12. 修理又は取替の除外条件
諸法規の改訂又は官公庁の命令もしくは指導による検査、装置、機器、部品の改造、新型への取替、新規取付は含まないものとする。
13. 作業の時間
緊急対応を除き、点検、整備は月曜日から金曜日（但し祝日は除く）の 9：00～18：00 内に行うものとする。作業に必要な時間は運転休止をするものとする。
14. 部品供給体制
保守・点検及び緊急対応時でも、昇降機を復旧する緊急処置を行うため、必要な部品を保管し供給するものとする。
ただし、天災地変、その他不可抗力および調達先事情等の不測の事態により納入が遅延する場合は上記の限りではないものとする。

磐田駅エスカレーター保守管理委託仕様書（POG）

15. その他

- ① 委託料の支払いは、委託者が請求書を受領してから30日以内に受託者が指定する銀行口座に振込にて行う。
- ② 本件は、地方自治法第234条の3及び磐田市長期継続契約を締結することができる契約を定める条例第2条第2号に基づく長期継続契約とする。翌年度以降において当該予算の減額又は削除があった場合、甲は契約書の規定に基づき契約を変更又は解除することができる。
- ③ 前号に関する具体的手続及び精算は、契約書の長期継続契約条項及び変更・解除・支払に関する条項の定めによる。
- ④ 本仕様書に記載のない事項について疑義が生じた場合には、委託者および受注者双方協議のうえこれを定める。

『点検対象』

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	
乗降口	運転状態	走行状態点検 起動・停止(制動距離)点検	
	くし	くし板折損状態点検 くし板取付けビス締付状態点検 踏段とのかみ合い確認	
	非常停止ボタン	非常停止ボタンの動作確認 非常停止ボタンカバー点検	
	各操作スイッチ	各操作スイッチ動作確認 安全モニター動作確認	
	移動手すり	移動手すりの走行状態・外観点検 インレットガード(ゴム)取付状態点検 手すり入り込みスイッチ動作点検、動作押圧点検	
	ランディングプレート(乗降板)	ランディングプレート(乗降板)の確認 ランディングプレート(乗降板)の固定状態点検	
	自動運転装置 (光電式・超音波式)	動作状態確認 センサーの取付状態確認	
	注意放送	音声状態確認	
	上部機械室	機械室環境状況	環境状況確認 各機器外観点検
制御盤		制御盤状況・外観点検 制御盤内各機器・接触器動作確認点検 主回路端子締付状況確認 各スイッチ点検(NFB・ナイフスイッチ)	
電動機		回転状態点検 結線部被覆劣化及び、締付状態点検	
駆動装置		油量、油漏れ点検 マシンベース押ボルト締付点検 各軸受部注油 チェーン(ベルト)テンション点検	
踏段駆動装置軸受		回転状態点検 軸受グリス給油	
非常止装置		非常止連結機構点検 各支点(ピン)部注油	
駆動チェーン(ベルト)		駆動チェーン(ベルト)点検・注油	
上部機械室		駆動チェーン(ベルト)	駆動チェーン(ベルト)テンション点検 駆動チェーン(ベルト)安全スイッチ点検
		電磁ブレーキ	動作状態点検 各ピン部注油 ストローク・ギャップ点検 ライニング摩耗量点検 配線端子締付状態点検 ブレーキスイッチ接点点検
	自動給油装置	自動給油装置運転状態及び、給油位置確認 配管取付状況確認	
	排水設備(※1)	排水溝・防滴カバー状態確認 排水状態確認	
	中間部	踏段	クリーン・ライザー点検 デマケーションライン・デマケーションコム点検 ローラーの剥離、亀裂等の劣化確認
		踏段異常走行安全装置 (浮上り検出装置)	踏段異常走行安全スイッチ点検 動作寸法確認
踏段チェーン		踏段チェーン点検、注油	
移動手すり駆動装置・ 案内装置		移動手すり駆動装置の点検 移動手すり張力装置の点検 移動手すり駆動チェーン点検、テンション点検 給油状態確認 駆動・従動・加圧ローラー回転状態及び歯車摩耗状態点検 案内ローラー及び、ガイドローラー点検 手すりベルト用レールの点検	
内側板 (モールドディング、 デッキカバー、スカートガード)		取付状態確認(モールドディング・デッキカバー含) モールドディング、デッキカバー取付ビス締付状態確認 スカートガードと踏段の隙間点検 スカートガードスイッチの動作点検及び動作押圧点検	
トラス内各機器		フレーム・ブラケット点検 踏段各レール点検、注油	
強化ガラス・パネル・欄干照明		外装点検(照明・欄干・デッキ含) 欄干照明ランプ点灯確認 ランプカバー取付状態確認 安定器外観点検 パネル・ガラス間隙間確認 パネル・ガラス取付状態確認	

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容
下部機械室	機械室機器	環境状況確認 各機器外観点検 踏段従動装置軸受回転状態確認 点検用安全スイッチ点検 踏段従動装置軸受スライド部レール点検・注油 踏段従動装置軸受ローラー確認 踏段チェーンテンション装置点検 踏段チェーン安全スイッチ動作点検
	排水設備(※1)	排水溝・防滴カバー・桶の状態確認 排水状態確認
安全設備	安全設備・装置	三角部ガード板状態点検 転落・落下防止柵取付状態確認 進入防止板・進入防止用仕切板等取付状態確認 スカートガード滑り剤塗布状態確認 非常停止ボタン周囲の状況点検 注意標示板・ステッカー点検 防火シャッター等連動スイッチの動作確認(※2)

注意:設置機種により該当しない場合があります。

※1:屋外設置・準屋外設置エスカレーターの場合に限ります。

※2:設備連動による立会い確認は、別途有償となります。

【磐田駅・ES】業務対象一覧表
※三菱電機ビルソリューションズ製

別紙

三菱点検対象設備一覧

対象設備設置建物の所在地		静岡県磐田市中泉2296-1					
同 建物の名称		磐田駅南北自由通路 (アクセスナンバー: 2216344)					
対 象 設 備	機 種	形名名称	制御方式	階高 mm	速 度 m/min	台 数 (号機)	竣工検査年月 (西暦)
	エスカレーター (A形リレー)	S1000	リレー	6900	30	1台 (A1号機)	1999-11
	エスカレーター (A形リレー)	S1000	リレー	6900	30	1台 (A2号機)	1999-11
付加装置							

御厨駅エレベーター保守管理委託仕様書（FM）

1. 件 名 御厨駅エレベーター保守管理委託
2. 目 的 本仕様書は対象となるエレベーターの現況状態を常に安全で最良の運行状態に維持する事を目的とする。
3. 委託期間 令和8年4月1日から令和10年9月30日
4. 対 象 3 基（別紙、業務対象一覧表参照）
5. 契約内容 フルメンテナンス契約とする。
有人点検回数、遠隔監視及び遠隔点検契約は別紙「点検対象」の通りとする。
6. 定期点検
 - (1) 定期点検時に技術員を派遣して昇降機の点検を行い、必要に応じて清掃・給油・調整を行うものとする。点検対象は、別紙「点検対象」の通りとする。
 - (2) 定期点検結果については、都度「保守・工事作業報告書」を作成し提出するものとする。
7. 定期整備
 - (1) 昇降機機器の整備を行い、定期点検等で必要と判断した場合は、修理または、構成している部品の取替えを行う。
 - (2) 定期整備の該当部位は、別紙「取替項目」の通りとする。
 - (3) 定期整備の結果は、都度「保守・工事作業報告書」を作成し提出をする。
8. 遠隔監視
エレベーターの異常を常時監視するものとする。
①閉じ込め（インターホン通話）②起動不能③戸開閉不良④安全回路動作⑤電源系統異常
9. 直接通話機能
万一のエレベーター閉じ込め故障の場合、受託者のコントロールセンターがかご内利用者からのインターホン呼び出しに応答し、直接通話するものとする。
10. 遠隔点検
 - (1) 遠隔点検サービスは、1ヶ月に1度自動診断運転を実施し点検運行中、次のデータを取得するものとする。
 - ① 関連機器（制御盤付近の温度、制御機器動作状況等）
 - ② 関連機器（ドアの開閉状態、ドアスイッチ動作状況等）
 - ③ 乗り場関連機器（ドアの開閉状態、ドアスイッチ動作状況等）
 - ④ 昇降路内関連機器（安全スイッチ動作状態等）
 - (2) 遠隔点検で取得したデータと遠隔監視で取得したデータを集計し、1ヶ月に1度報告書を提出するものとする。

※診断項目の一部には、毎日の運転時に実施する項目もあり、エレベーターを24時間連続的に利用、不停止階設定、パーキングモードの場合は、一部上記の診断ができない場合があるものとする。

御厨駅エレベーター保守管理委託仕様書（FM）

11. 監視体制

遠隔監視装置

- ① 監視は受託者の設置した遠隔監視装置によって行うものとする。
 - ② エレベーターの運行中に発生した監視項目の異常は、遠隔監視装置によって受託者のコントロールセンターへ自動通報するものとする。
 - ③ 電話加入権は受託者の所有とし、遠隔監視装置は受託者にて設置するものとする。
- ※広域災害などで電話回線が輻輳した場合は、上記の限りではないものとする。

12. 遠隔監視装置と専用電話回線

- ① 遠隔監視装置・電話加入権は受託者の所有とし、受託者にて設置するものとする。
- ② 遠隔監視に必要な電話料金は受託者にて負担するものとする。

13. コントロールセンター

- ① エレベーターで発生する監視項目の異常を常時監視するものとする。
- ② 緊急通報を受信した場合は、技術員を派遣するものとする。

14. 緊急対応

- ① 24時間体制をとり、異常や不具合発生時には、迅速な出動、対策を行うものとする。
- ② 静岡県内での保守実績を要し、緊急対応の観点から静岡県内に営業所等の拠点を3か所以上有すること。

15. 異常通報受信時の対応

- (1) 異常通報受信時、技術員を派遣すると共に適切な処置を行うものとする。
- (2) 出動の際は必要に応じ、都度、報告書を提出するものとする。

16. 法令に基づく法定検査（年1回）

建築基準法第12条に基づく定期検査を国土交通大臣が定める有資格者が行い、その結果を特定行政庁へ報告するものとする。

17. 修理又は取替の除外条件

諸法規の改訂又は官公庁の命令もしくは指導による検査、装置、機器、部品の改造、新型への取替、新規取付けは含まないものとする。

18. 作業の時間

緊急対応を除き、点検、整備は月曜日から金曜日（但し祝日は除く）の9:00～18:00内に行うものとする。作業に必要な時間は運転休止をするものとする。

19. 部品供給体制

保守・点検及び緊急対応時でも、昇降機を復旧する緊急処置を行うため、必要な部品を保管し供給するものとする。

ただし、天災地変、その他不可抗力および調達先事情等の不測の事態により納入が遅延する場合は上記の限りではないものとする。

20. その他

- ① 委託料の支払いは、委託者が請求書を受領してから30日以内に受託者が指定する銀行口座に振込にて行う。
- ② 本件は、地方自治法第234条の3及び磐田市長期継続契約を締結することができる契約を

御厨駅エレベーター保守管理委託仕様書（FM）

定める条例第2条第2号に基づく長期継続契約とする。翌年度以降において当該予算の減額又は削除があった場合、甲は契約書の規定に基づき契約を変更又は解除することができる。

- ③ 前号に関する具体的手続及び精算は、契約書の長期継続契約条項及び変更・解除・支払に関する条項の定めによる。
- ④ 本仕様書に記載のない事項について疑義が生じた場合には、委託者および受注者双方協議のうえこれを定める。

『点検対象』

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
			M/Rレス	AC2	掃運制御	マイコン	インバーク	油圧	VF油圧	巻胴	リニア	小荷物
機械室 ・ 制御 盤室	環境状況	室温確認		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		機械室出入口・室内状況点検		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		天井・壁・床のヒビ割れ、雨漏りの有無		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		機械室整理整頓		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		非常用工具・常備工具等の確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		消火器の確認						○	○			
	制御盤	照明及び換気装置・その他の動作状態		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		盤内機器の外観点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		電磁接触器の動作状態及び接点摩耗点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各リレー動作状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		冷却ファン点検	○		○	○	○	○	○	○	○	○
		コネクター差し込み状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各端子・各ターミナル締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ヒューズ取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		遠隔監視装置盤内外観点検(※1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		遠隔監視装置ターミナル締付(※1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		遠隔監視装置コネクター差し込み状態(※1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	各盤の固定状態、扉開閉状態、ロック状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	階床選択機	接触器の動作状態点検		○	○							
		内部機器の外観点検		○	○							
		減速機ギア油量点検		○	○							
		各ターミナル・各端子締付		○	○							
		チェーン給油		○	○							
	巻上機	巻上機運転状態点検	○	○	○	○	○			○		○
		巻上機軸受部グリス給油	○	○	○	○	○			○		○
		巻上機ギア油 油量点検	○	○	○	○	○			○		○
		そらせ車回転状態点検	○	○	○	○	○					○
そらせ車グリス給油		○	○	○	○	○					○	
網車・そらせ車溝点検		○	○	○	○	○			○		○	
電動機	電動機発熱・異音確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	電動機冷却ファン点検		○	○	○							
	電動機軸受部グリス給油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	電動機運転状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ロータリーエンコーダ回転音点検	○	○		○	○	○	○	○	○	○	
	防振ゴム状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ブレーキ	動作状態確認	○	○	○	○	○			○		○	
	ブレーキコア動作確認、注油	○	○	○	○	○			○		○	
	ライニング磨耗確認	○	○	○	○	○			○		○	
	ブレーキスイッチ点検	○	○	○	○	○						
	オーバーホール	○	○	○	○	○			○		○	
	ブッシュ・ディスク状態	○	○	○	○	○			○		○	
	各ピン・軸受部傷、磨耗点検、注油	○	○	○	○	○			○		○	
	プランジャー・スライダ磨耗点検、注油	○	○	○	○	○			○		○	
配線点検、端子・ターミナル締付	○	○	○	○	○			○		○		
油圧機器	電磁バルブ締付						○	○				
	各部油漏れ・異常音点検						○	○				
	油圧配管・継手・高圧ゴムホース点検						○	○				
	油圧機器各ボルト締付						○	○				
	オイルパン点検						○	○				
	タンク外観点検						○	○				
	作動油(量・温度・白濁・汚れ)点検						○	○				
	油戻りホース状況						○	○				
	ストレーナ清掃、点検						○	○				
	サクシオンフィルタ清掃、点検						○	○				
	ドレンフィルタ清掃、点検						○	○				
	冷却器運転状態点検(※2)						○	○				
冷却器用ストレーナ清掃、点検(※2)						○	○					
調速機	回転状態、異常音の有無		○	○	○	○						
	調速機軸受グリス給油		○	○	○	○						
	各ピン部清掃、点検、注油		○	○	○	○						
	スイッチ点検		○	○	○	○						
	調速機ブリーフ溝清掃		○	○	○	○						
	配線端子・ターミナル締付		○	○	○	○						

(※1) 監視装置付に対する作業

(※2) 冷却器付に対する作業

(M/Rレスタイプ) 機械室・制御盤室区分の各機器はビット内又は昇降路に装置

(リニアタイプ) 一部機械室レスが有り、機械室区分がビット内又は昇降路に装置

注意: メーカー、機種により設置されていない機器も含まれます

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
			M/Rス	AC2	掃運制御	マイコン	インパーク	油圧	VF油圧			
かご廻り	運転状態	乗心地・振動・異常音点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		着床状態・レベル点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	外部への連絡装置	呼出し通話確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		押しボタン破損・セリ状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	停電灯装置	点灯状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	内装・照明・ファン	かご室パネル、天井の損傷・変形状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		床の浮き上がり・破損・変形状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		天井扇回転状態、照明点灯状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	操作盤・表示ランプ	押しボタンスイッチ動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご位置表示装置点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かごの戸・敷居	かご・乗場の戸当りクッション(ゴム)状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場とかご敷居との隙間状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かごの戸相互間・戸と前住間隙間状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		戸スイッチ相互位置測定、動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ハンガーローラ・レール清掃、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		振れ止めローラ動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		連結ロープ清掃、点検、グリス塗布、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		駆動チェーン清掃、点検、グリス塗布、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		係合装置清掃、点検、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
かごの戸ガイドシュー状態		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
秤装置(差動トランス・ロードセル・リアフォーマ含む)	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	配線状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	光電装置動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	過負荷ドア反転装置動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かご上	かご上環境状態	汚損状態点検、清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		制御機器点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		駆動機構点検(Vベルト・チェーン・ロープ状態)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		モータのブラシ・コンピュータ状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ロータリーエンコーダ点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ガイドシュー・ローラ	かご上、つり合いおもり、ブランチヤーのガイドシュー・ローラ状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	給油機(オイル)	給油器点検、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		油芯あたり面、油量状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご器具ボックス内部点検、締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		救出口の開閉、施錠状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		かご上ロープ端末状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
乗場	戸の開閉状態	音・振動・開閉速度点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場の戸・三方枠外観	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	乗場の戸・敷居	戸自閉機能・自閉力状態、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ハンガーローラ・レール清掃状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		振れ止めローラ動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		連結ロープ、チェーン清掃、グリス塗布、注油	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		戸のガイドシュー点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		敷居溝摩耗状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		乗場の戸廻りボルト締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	係合装置取付ボルト締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ドアインターロック装置	インターロック機構動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ドアスイッチの取付状態(固定側、可動側)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	乗場ボタン・表示ランプ	接点の荒損状態、端子の緩み	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		インジケータ・押ボタン点灯状態(ランプ含)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	プレーキ手動開放装置	ホールランタン点灯状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		手動開放動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	配線点検・端子締付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

(M/Rレスタイプ)機械室・制御盤室区分の各機器はビット内又は昇降路に装置
(リニアタイプ)一部機械室レスが有り、機械室区分がビット内又は昇降路に装置
注意:メーカー、機種により設置されていない機器も含まれます

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
			M/R/s	AC2	掃選制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧		リニア	
昇降路・ピット	環境状況	昇降路環境状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ピット内汚損・各機器状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ピット内清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		ピット内漏水の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かご・おもり、吊り車	かご・おもり吊り車回転音点検	○	○	○	○	○					○
		かご・おもり吊り車溝点検	○	○	○	○	○					○
	主ロープ (ベルト※3)	主ロープ取付部点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各ロープ錆・素線切れ点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	調速機ロープ	ベルト表面の汚損、外傷状態	○									
		ベルト診断機のLED表示状態	○									
	ガイドレール	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		レールブラケット・アンカーボルト締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	つり合いおもり	ガイドシュー(ロープ)動作状態	○	○	○	○	○				○	○
		押え金具締付	○	○	○	○	○				○	○
		ケース押さえボルト締付、固定状態	○	○	○	○	○				○	○
カラム	カラムの傷・変形									○		
	カラムの取付状態									○		
着床装置	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	着床検出板の相互位置点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
リニアモーター	ガイドローラー回転状態点検										○	
	カラムとリニアモーターのギャップセンサー点検										○	
	ブレーキ動作状態点検										○	
	ブレーキライニング磨耗量点検										○	
	ブレーキスイッチ点検										○	
	ブレーキ各ビン部、軸受部、傷、磨耗状態、注油										○	
	リニアモーター口出し線点検										○	
リミットスイッチ	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	動作確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
非常止め装置	非常止め動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	非常止め装置の動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	楔とレールの間隔	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	各軸・ビン廻り給油状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
移動ケーブル	走行状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	外観・変形状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
調速機	回転状態、異常音の有無	○					○	○	○	○	○	
	調速機軸受グリス給油	○					○	○	○	○	○	
	各ビン部清掃、点検、注油	○					○	○	○	○	○	
	スイッチ点検	○					○	○	○	○	○	
	調速機ブリーフ溝清掃	○					○	○	○	○	○	
	配線端子・ターミナル締付	○					○	○	○	○	○	
バランスチェーン (ロープ)	動作状態	○	○	○	○	○						
	取付ボルト締付	○	○	○	○	○						
テンションブリー	調速機テンションブリー溝清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
昇降路・ピット内機器	ロータリーエンコーダ取付状態点検	○					○	○		○		
	ビットスイッチ点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	油戻しポンプ運転状態、フィルタ点検						○	○				
緩衝器	緩衝器固定状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	オイルバップア油量点検	○	○	○	○	○				○		
	発錆発生の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラー動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	かご下シープ点検	○					○	○				
プランジャー・シリンダー	プランジャーシープ動作状態						○	○				
	ジャッキグランド部清掃						○	○				
	プランジャー傷・錆・汚れ状態						○	○				
配管、配線、継ぎ箱	配管、配線状態、ケーブル状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	取付ボルト・ビス取付状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	中間継ぎ箱内端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
油圧配管	配管固定状態						○	○				
	発錆・損傷の有無						○	○				
	油漏れの有無						○	○				
ジャッキ台	ジャッキ台固定状態						○	○				
	発錆・損傷の有無						○	○				
	油漏れの有無						○	○				

(※3)M/R/sのベルト式についても同様

(M/R/sタイプ)機械室・制御盤室区分の各機器はピット内又は昇降路に装置
(リニアタイプ)一部機械室レスが有り、機械室区分がピット内又は昇降路に装置

注意:メーカー、機種により設置されていない機器も含まれます

付加仕様(装置付の場合)

作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
		M/Rレス	AC2	掃選制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧	巻胴	リニア	小荷物
地震管制運転装置	動作試験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	各端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
停電時自動着床装置	動作試験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	接触器の動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	外観状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	各端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
火災管制運転装置 (※火災警報盤の 動作試験実施:依頼作業)	動作試験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	監視盤ランプ点灯状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	呼び戻しボタン、スイッチ状態	○	○	○	○	○					
	各端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
冠水管制運転装置	動作状態	○									
音声合成アナウンス装置	動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	音声・音量の状態の点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	取付状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
車椅子仕様	専用乗場押しボタン状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	専用操作盤カバーの取付、押ボタン状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	鏡の取付状態、損傷の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	手摺固定状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	光電式センサーの投光、受光の状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	及び配線状態、端子締付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	戸閉速度の状態点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
戸開放時間の状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
遮煙ドア	気密材の取付状態	○				○					
	気密材の劣化・破損の有無	○				○					
超音波ドアセンサ	センサ取付状態、配線状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
マルチビームドアセンサ	動作状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

取替項目

作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
		M/Rレス	AC2	掃選制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧	巻胴	リニア	小荷物
制御盤	各バッテリー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	リレー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	コンデンサー、抵抗類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	冷却ファン	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	プリント基板	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	定電圧電源装置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	整流器	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
電動機	巻線絶縁処理		○	○	○	○			○	○	
	軸受ベアリング	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ロータリーエンコーダ	○			○	○	○	○	○		
	冷却ファン		○	○	○						
巻上機	軸受ベアリング	○	○	○	○	○					○
	綱車溝修正取替	○	○	○	○	○					○
	ギヤ油	○	○	○	○	○			○		○
	オイルシール	○	○	○	○	○			○		○
階床選択機	駆動チェーン		○	○							
	減速機		○	○							
	駆動ブリーベアリング		○	○							
ブレーキ	ブレーキシュー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ブレーキディスク(ホイール)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ブレーキブランジャー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ブレーキコイル	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
調速機	軸受ベアリング	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
油圧機器	ポンプ						○	○			
	バルブ						○	○			
	電磁コイル						○	○			
	ユニットOリング						○	○			
	高圧ゴムホース						○	○			
	作動油						○	○			
	作動油冷却装置						○	○			
	配管継ぎ手ラバーリング						○	○			
外部への連絡装置	インターホンバッテリー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
停電灯装置	停電灯バッテリー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	停電灯ランプ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
操作盤	操作盤スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	定電圧電源装置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かごの戸	ドアハンガーローラ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	駆動ロープ(ベルト・チェーン)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
戸閉め安全装置	ケーブル	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

取替項目

作業対象(装置名)	主な点検内容	ロープ					油圧		巻胴	リニア	小荷物
		M/Rス	AC2	掃速制御	マイコン	インバータ	油圧	VF油圧	巻胴	リニア	小荷物
戸の開閉装置	ドアモーターベアリング	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	エンコーダ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	駆動ベルト及びチェーン	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ドアモーター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ガイドシュー・ローラ	ガイドシューギブ・ガイドローラ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かご上機器	着床装置(センサー)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	給油器及び油芯	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
乗り場の戸	ハンガーローラ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	駆動チェーン(ロープ)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	連結ロープ(チェーン)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ドアシュー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	インターロック装置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
乗り場ボタン	ボタンスイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
かご・おもり吊り車	軸受ベアリング	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
主・調速機ロープ (ベルト)	ロープ切詰め作業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	主ロープ、調速機ロープ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
移動ケーブル	移動ケーブル	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
調速機	軸受ベアリング	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
張り車	シュー	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	軸受ベアリング	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
プランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール						○	○			
	グランド部パッキン						○	○			
	軸受ベアリング						○	○			
油圧作動油	油圧作動油クリーニング						○	○			
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	かご下シューベアリング	○					○	○			
リミットスイッチ	各スイッチ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ロータリーエンコーダ	ロータリーエンコーダ						○	○			
	駆動ロープ						○	○			
リニアモータ	冷却ファン									○	
	ブレーキ確認スイッチ									○	
	ブレーキコアライナー									○	
	ブレーキ解放用バッテリー									○	
	ガイドローラ									○	
	ギャップセンサー									○	
	ブレーキライニング									○	
	ブレーキピン部・軸受									○	

※修理又は取替除外項目

<ul style="list-style-type: none"> ・機械室内建物付属設備(照明及びスイッチなど) ・意匠部品(乗かご、三方枠、かご床タイル、敷居、操作盤、戸、その他)塗装メッキ直し、修理及び商品の取替 ・巻上機、電動機、制御盤等の機器の一式取替(部位交換が出来ず一式での交換が必要な場合も含む) ・昇降路周壁及び建屋部分の改修 ・昇降路内オーバーホール ・遮煙ドア用気密材部品等の取替(※遮煙ドア設置有りの場合) ・停電時継続運転用蓄電池(充電機)の取替(仕様による) ・エントランスキーと連動回路・制御装置廻り(※連動システム有りの場合、全て除外) ・かご及びドア、三方枠及び乗場ドア、敷居、かご床タイル、かご内壁意匠張替、ファングリル、乗場操作盤プレート、運転操作盤などの意匠部品 ・諸法規の改正又は官公庁の命令及び指導により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事 ・修理取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係工事、その他の設備工事 ・不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替 ・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

【御厨駅・EV】業務対象一覧表

※三菱電機ビルソリューションズ製

別紙-1

契約内容一覧

1. 対象設備

建物名称	(建物番号) 22-11876		建物所在地	静岡県磐田市鎌田地内					
	御厨駅南北自由通路								
設備内容	号機	機種コード	操作方式	停止(非停止)階床数	定格速度(m/min)	用途	積載質量(kg)	竣工検査年月(西暦)	三菱エレベーターリニューアル施工完了年月(西暦)
	001	VFGLB-JB	2BC	2	45	乗用	900	2020年2月	
	002	VFGLB-JB	2BC	3	45	乗用	750	2020年2月	
	003	VFGLB-JB	2BC	2	45	乗用	750	2020年2月	

御厨駅エスカレーター保守管理委託仕様書（FM）

1. 件 名 御厨駅エスカレーター保守管理委託
2. 目 的 本仕様書は対象となるエスカレーターの現況状態を常に安全で最良の運行状態に維持する事を目的とする。
3. 委託期間 令和 8年 4月 1日から令和10年 9月 30 日
4. 対 象 2 基（別紙、業務対象一覧表参照）
5. 契約内容 フルメンテナンス契約とする。
有人点検回数は別紙「点検対象」の通りとする。
6. 定期点検
 - (1) 定期点検時に技術員を派遣して昇降機の点検を行い、必要に応じて清掃・給油・調整を行うものとする。点検対象は、別紙「点検対象」の通りとする。
 - (2) 定期点検結果については、都度「保守・工事作業報告書」を作成し提出するものとする。
7. 定期整備
 - (1) 昇降機機器の整備を行い、定期点検等で必要と判断した場合は、修理または、構成している部品の取替えを行う。
 - (2) 定期整備の該当部位は、添付の「取替項目」の通りとする。
 - (3) 定期整備の結果は、都度「保守・工事作業報告書」を作成し提出をする。
8. コントロールセンター
緊急通報を受信した場合は、技術員を派遣いたします。
9. 緊急対応
24 時間体制をとり、異常や不具合発生時には、迅速な出動、対策を行うものとする。
10. 異常通報受信時の対応
 - (1) 異常通報受信時、技術員を派遣すると共に適切な処置を行うものとする。
 - (2) 出動の際は必要に応じ、都度、報告書を提出するものとする。
11. 法令に基づく法定検査（年 1 回）
建築基準法第 12 条に基づく定期検査を国土交通大臣が定める有資格者が行い、その結果を特定行政庁へ報告するものとする。
12. 修理又は取替の除外条件
諸法規の改訂又は官公庁の命令もしくは指導による検査、装置、機器、部品の改造、新型への取替、新規取付けは含まないものとする。
13. 作業の時間
緊急対応を除き、点検、整備は月曜日から金曜日（但し祝日は除く）の 9：00～18：00 内に行うものとする。作業に必要な時間は運転休止をするものとする。
14. 部品供給体制
保守・点検及び緊急対応時でも、昇降機を復旧する緊急処置を行うため、必要な部品を保管し供給するものとする。
ただし、天災地変、その他不可抗力および調達先事情等の不測の事態により納入が遅延する場合は上記の限りではないものとする。

御厨駅エスカレーター保守管理委託仕様書（FM）

15. エスカレーター関連設備のメンテナンス

煙感知器、消火設備、防災センター内設置の監視盤等のエスカレーター関連設備の点検、整備は含まないものとする。

16. その他

- ① 委託料の支払いは、委託者が請求書を受領してから30日以内に受託者が指定する銀行口座に振込にて行う。
- ② 本件は、地方自治法第234条の3及び磐田市長期継続契約を締結することができる契約を定める条例第2条第2号に基づく長期継続契約とする。翌年度以降において当該予算の減額又は削除があった場合、甲は契約書の規定に基づき契約を変更又は解除することができる。
- ③ 前号に関する具体的手続及び精算は、契約書の長期継続契約条項及び変更・解除・支払に関する条項の定めによる。
- ④ 本仕様書に記載のない事項について疑義が生じた場合には、委託者および受注者双方協議のうえこれを定める。

『点検対象』

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容
乗降口	運転状態	走行状態点検 起動・停止(制動距離)点検
	くし	くし板折損状態点検 くし板取付けビス締付状態点検 階段とのかみ合い確認
	非常停止ボタン	非常停止ボタンの動作確認 非常停止ボタンカバー点検
	各操作スイッチ	各操作スイッチ動作確認 安全モニター動作確認
	移動手すり	移動手すりの走行状態・外観点検 インレットガード(ゴム)取付状態点検 手すり入り込みスイッチ動作点検、動作押圧点検
	ランディングプレート(乗降板)	ランディングプレート(乗降板)の確認 ランディングプレート(乗降板)の固定状態点検
	自動運転装置 (光電式・超音波式)	動作状態確認 センサーの取付状態確認
	注意放送	音声状態確認
上部機械室	機械室環境状況	環境状況確認 各機器外観点検
	制御盤	制御盤状況・外観点検 制御盤内各機器・接触器動作確認点検 主回路端子締付状況確認 各スイッチ点検(NFB・ナイフスイッチ)
	電動機	回転状態点検 結線部被覆劣化及び、締付状態点検
	駆動装置	油量、油漏れ点検 マシンベース押ボルト締付点検 各軸受部注油 チェーン(ベルト)テンション点検
	階段駆動装置軸受	回転状態点検 軸受グリス給油
	非常止装置	非常止連結機構点検 各支点(ピン)部注油
	駆動チェーン(ベルト)	駆動チェーン(ベルト)点検・注油
	上部機械室	駆動チェーン(ベルト)
電磁ブレーキ		動作状態点検 各ピン部注油 ストローク・ギャップ点検 ライニング摩耗量点検 配線端子締付状態点検 ブレーキスイッチ接点点検
自動給油装置		自動給油装置運転状態及び、給油位置確認 配管取付状況確認
排水設備(※1)		排水溝・防滴カバー状態確認 排水状態確認
中間部		階段
	階段異常走行安全装置 (浮上り検出装置)	階段異常走行安全スイッチ点検 動作寸法確認
	階段チェーン	階段チェーン点検、注油
	移動手すり駆動装置・ 案内装置	移動手すり駆動装置の点検 移動手すり張力装置の点検 移動手すり駆動チェーン点検、テンション点検 給油状態確認 駆動・従動・加圧ローラー回転状態及び歯車摩耗状態点検 案内ローラー及び、ガイドローラー点検 手すりベルト用レールの点検
	内側板 (モールドイング、 デッキカバー、スカートガード)	取付状態確認(モールドイング・デッキカバー含) モールドイング、デッキカバー取付ビス締付状態確認 スカートガードと階段の隙間点検 スカートガードスイッチの動作点検及び動作押圧点検
	トラス内各機器	フレーム・ブラケット点検 階段各レール点検、注油
	強化ガラス・パネル・欄干照明	外装点検(照明・欄干・デッキ含) 欄干照明ランプ点灯確認 ランプカバー取付状態確認 安定器外観点検 パネル・ガラス間隙間確認 パネル・ガラス取付状態確認

区分	作業対象(装置名)	主な点検内容
下部機械室	機械室機器	環境状況確認 各機器外観点検 階段駆動装置軸受回転状態確認 点検用安全スイッチ点検 階段駆動装置軸受スライド部レール点検・注油 階段駆動装置軸受ローラー確認 階段チェーンテンション装置点検 階段チェーン安全スイッチ動作点検
	排水設備(※1)	排水溝・防滴カバー・桶の状態確認 排水状態確認
安全設備	安全設備・装置	三角部ガード板状態点検 転落・落下防止柵取付状態確認 進入防止板・進入防止用仕切板等取付状態確認 スカートガード滑り剤塗布状態確認 非常停止ボタン周囲の状況点検 注意標示板・ステッカー点検 防火シャッター等連動スイッチの動作確認(※2)

注意:設置機種により該当しない場合があります。

※1:屋外設置・準屋外設置エスカレーターの場合に限ります。

※2:設備連動による立会い確認は、別途有償となります。

取替項目

区分	作業対象(装置名)	主な修理又は取替項目
乗降口	くし	くし板取替(※1)
	各操作スイッチ	各操作スイッチ取替
上部機械室	制御盤	ヒューズ取替 各リレー取替 制御盤内各機器取替
	電動機	軸受ベアリング取替
	駆動装置	ギア油取替 各軸受ベアリング取替 オイルシール取替 ベルト取替
	階段駆動装置軸受(ターミナル)	階段駆動装置軸受ベアリング取替
	駆動チェーン	駆動チェーン取替
	電磁ブレーキ	ブレーキライニング(パッド)取替 コイル取替
	各操作スイッチ	各操作スイッチ取替
	中間部	階段
	階段チェーン	階段チェーン取替
	移動手すり	移動手すり補修及び取替(※1)
	移動手すり駆動装置	移動手すり駆動チェーン取替 移動手すりガイドレール取替 各種ローラー取替
	トラス内各機器	階段前後輪ローラー取替 各階段レール補修(※1)
下部機械室	階段駆動装置軸受	階段駆動装置軸受ベアリング取替
	各操作スイッチ	各操作スイッチ取替

装置付の場合の修理又は取替項目

(※1:除外項目参照)

※修理又は取替除外項目

<ul style="list-style-type: none"> ・意匠部分(パネル・デッキボード・モールディングその他)の塗装及びメッキ直し ・意匠部分(欄干部「バラストレード」・パネルランディングプレート(乗降板)・トラスその他)の修理及び取替 ・くし板がアルミ製の場合 ・移動手すり清掃剤の提供及び清掃、汚れによる一式交換 ・照明用スリムラインランプ・エースラインの提供、案内用LED等の照明装置(安定器を含む)交換及び清掃 ・駆動装置・電動機・制御盤・踏板・階段・上下部階段駆動輪の機器一式取替 ・階段レール取替 ・トラス内のオーバーホール作業 ・外装一式取替 ・安全設備品(三角部ガード板・進入防止柵・駆け上がり防止柵・転落防止柵・立て看板・落下防止網・注意放送設備・防火シャッター連動設備・スカートガード潤滑剤等)の修理取替 ・修理取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係工事、その他の設備工事 ・諸法規の改正又は官公庁の命令及び指導により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事 ・不注意、不適切な使用・管理により発生する修理又は取替 ・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
--

【御厨駅・ES】業務対象一覧表

別紙

三菱点検（監視サービス付）対象設備一覧

対象設備設置建物の所在地		静岡県磐田市鎌田地内					
同 建物の名称		御厨駅南北自由通路					
対 象 設 備	機 種	形名名称	制御方式	階高 mm	速 度 m/min	台 数 (号機)	竣工検査年月 (西暦)
	エスカレーター (A形)	1200	SVFBR	7123	30	1台 (A1号機)	2020-12
	エスカレーター (J形)	ES10S	SVFBR	1497	30	1台 (A3号機)	2020-12
	付加装置						

※三菱電機ビルソリューションズ製