

令和 6年 1月24日

入札参加者各位

兵庫県住宅供給公社  
住宅整備部長

県営上湊川高層住宅外31住宅昇降機保守点検業務委託 の質問回答について

標記の件について、下記のとおり回答します。

記

No.	図面等番号	質問事項	回答
1	業務標準仕様書 6 緊急対応(3)	「人身事故・閉じ込め事故の場合は、迅速に現地対応するように努めること」とありますが、具体的な時間制約はありますか？	人身事故・閉じ込め事故の場合は、原則として30分以内に現地到着する様に努めて下さい。
2	業務標準仕様書 7 点検(1)	現地点検を毎月2回以上実施すれば、遠隔監視をしなくても良いということでしょうか？	原則、遠隔監視を実施してください。どうしてもできない理由がある場合に限り、協議により点検方法を決定します。 なお、本業務委託が完了あるいは失効した場合は、次の受託者の履行の妨げにならないよう速やかに遠隔監視装置を撤去願います。
3	業務標準仕様書 7 点検(4)	遠隔点検の採用については、貴社ご担当との協議のうえ決定するとありますが、具体的な条件はありますか？	遠隔点検を行う目的で設置する機器、センサー、基板の改造については、本業務が完了または失効した場合、次の受託者の履行の妨げにならないよう速やかに撤去し、原状復旧できることが条件となります。 また、設置した遠隔点検機器によって適正な点検が可能と判断できるまでは、毎月の現地点検を実施して下さい。
4	—	入札する金額は1年間の委託費と考えてよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
5	—	過去2年間の修繕履歴を教えてください。	別紙1をご参照願います。

No.	図面等番号	質問事項	回答
6	—	入札前に現地確認が出来ない場合、初回点検時に現地エレベーターの詳細調査を行い、弊社にて契約可能な製品の品質レベルに無い場合は、別途有償にて部品交換等を実施して頂く事は可能でしょうか。	別途有償による部品交換等は実施いたしません。
7	—	遠隔監視の取付・取外しはいつ迄に実施する事が必要でしょうか。又、取付迄の期間が1ヶ月以上かかる場合は当該月は2回/1ヶ月の点検が必要でしょうか。	遠隔監視の取付・取外しは概ね1か月以内とします。それ以上かかる場合は2回/1ヶ月の点検をお願いします。
8	—	2023年4月以降の部品交換や修理履歴等の開示は出来ますでしょうか。	部品交換については、新規受託者に引き継ぎ資料として提示します。修理履歴については、質問番号5のとおりとします。

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 2 日立系EV

② 県営上湊川高層住宅外31住宅昇降機保守点検業務委託

受託者：ジャパンエレベーターサービス関西株式会社

番号	EV保守 業務番号	通報・発報日		住宅名	内容	原因	対処	備考
30	保守 (EV) 第 2 号	R5	12月23日	本山南町鉄筋住宅 (2号棟)	現在は平常稼働しているが、先ほど1階で照明がチカチカして扉が開いたままの状態になっていた。	到着時平常運転。エラーデーターなく現象も再現がなく、確たる原因の特定できず。	かご上制御基板 (UA2-CM) 交換。	
29	保守 (EV) 第 2 号	R5	12月2日	尼崎水堂高層住宅 (2号棟)	EVは通常に稼働しているが、EV内扉上部からワイヤーの様な物が垂れ下がってきている。	かごドア駆動ベルトの一部分に亀裂が入り、それが垂れ下がっていた。	かごドア駆動ベルトを新品に交換。	
28	保守 (EV) 第 2 号	R5	11月7日	姫路下手野鉄筋住宅 (8号棟)	「キーン」という異音がし、特に4階→3階が音が大きく、振動も感じる。	4階から乗り下へ運転する際、まれにキーと音がすることを確認。4階付近における巻上ロープのバランスに応じて、かご側のロープ端末の固定具がパネルと接触する機会があったことを確認。	かご側ロープ端末の締め上げを行い、固定具がパネルと接触しない距離を確保。試運転を行い、異音が発生しないことを確認。	
27	保守 (EV) 第 2 号	R5	10月20日	青木鉄筋住宅 (3号棟-1号機)	EVが4階で停止。 乗場ボタンを押しても反応しない。	地震計が動作し、停止。 現在ピット内冠水なしも、冠水した跡がありP波地震計が浸水により故障したと思われる。	P波地震計切り離し。交換が必要なため見積提出。 S波地震計も若干被水があり、交換推奨。	
26	保守 (EV) 第 2 号	R5	9月19日	姫路野里鉄筋住宅 (7号棟)	4階・5階乗場操作盤のカバーが外れている。	物を当てた等の衝撃により操作盤下方の樹脂部が破損して、ステンレスプレートが脱落していた。	樹脂部分の修復は不可能なため、テープの補修により固定。後日部品取替見積を提出。	
25	保守 (EV) 第 2 号	R5	9月1日	加古川平岡鉄筋住宅 (7号棟)	遠隔監視装置より「2階戸閉停止、起動不能」の発報有り。エレベーター内通話接続で応答なし。	巻揚げ機のブレーキコイル不良のため。部品が関東にしか無いため、空輸にて手配。	ブレーキユニット交換。ブレーキ保持テスト実施、ブレーキトルク値確認。試運転を行い再発がないことを確認。	
24	保守 (EV) 第 2 号	R5	8月18日	玉津王塚高層住宅	10階で停止している、たまに動く出す。到着時、2台のうちどちらかが必ず10階に止まることを確認。	10階乗場の健常者用呼び釦が台風の影響で浸水し故障。	10階乗場の身障者用釦と振替、身障者用釦の切り離し。釦交換の見積提出。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 2 日立系EV

② 県営上湊川高層住宅外31住宅昇降機保守点検業務委託

受託者：ジャパンエレベーターサービス関西株式会社

番号	EV保守 業務番号	通報・発報日		住宅名	内容	原因	対処	備考
23	保守 (EV) 第2号	R5	8月15日	伊丹西野鉄筋住宅 (2号棟)	西側のEV 乗場表示「1」は点灯しているが、乗場ボタンを押してもエレベーターが動かない。	台風の影響でピット内150mm冠水し、地震感知器 (P波) が故障し、地震感知器が作動したため。	地震感知器切り離しにて対応。指定管理へ水抜き依頼。	
22	保守 (EV) 第2号	R5	8月15日	玉津王塚高層住宅	1階乗場の釦が点滅していて、戸開閉を繰り返している。	台風の影響により雨水が1階乗場の身障者用釦に入り込んだため。	1階乗場の身障者用釦の切り離し。釦交換必要なため、見積提出。	
21	保守 (EV) 第2号	R5	8月15日	宝塚旭町高層住宅	エレベーターが停止している。到着時1階戸開停止、ブザー鳴動していた。	台風の影響でEV機器が被水したため	被水していたドア基盤を交換したが復旧せず。他の部品も被水している物があり、部品調達中。	
20	保守 (EV) 第2号	R5	8月12日	明石東二見高層住宅 (2号棟)	遠隔システムにて、異常信号を受信 6F戸開停止、アラーム鳴動、閉じ込めなし	敷居にキャストのローラーが落ちていた。戸閉時にローラーが挟まりエラーを検出したと思われる。	キャストのローラーを取り除き、試運転実施、異常なしを確認。	
19	保守 (EV) 第2号	R5	6月7日	高砂伊保鉄筋住宅 (2号棟)	遠隔監視装置にてインターホンバッテリー電圧の信号を受信	経年劣化	インターホン電源装置交換	
18	保守 (EV) 第2号	R5	6月2日	姫路家中高層住宅	1階でドアが閉まらないことが頻発 何階か上へ上がっても戻らない	1階乗場操作盤の押し釦 (健常者用) 不良のため水に濡れた痕跡があり内部基盤の絶縁不良で釦が押されたままの状態	釦の交換で正常復旧	
17	保守 (EV) 第2号	R5	4月23日	上湊川高層住宅	1号機上昇中に「ギーギー」と異音がる	そらせ車ベアリング破損	5/3午後12時45分そらせ車一式を応急対応品に交換し復旧、後日正規部品に交換 (令和6年3月)。	
16	保守 (EV) 第2号	R5	4月5日	上湊川高層住宅	遠隔入電エレベータ異常受信	3階乗場ドア閉まりきっていません。3階乗場ドア閉まりきっていません。3階乗場ドア閉まりきっていません。3階乗場ドア閉まりきっていません。	3階乗場高速側ドアのドア吊りの調整、エキセントリックローラの位置調整、3階乗場ドアレールへのシリコンスプレー塗布を実施	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 2 日立系EV

② 県営上湊川高層住宅外31住宅昇降機保守点検業務委託

受託者：ジャパンエレベーターサービス関西株式会社

番号	EV保守 業務番号	通報・発報日		住宅名	内容	原因	対処	備考
15	保守 (EV) 第 2 号	R5	1月23日	小東山高層住宅	入居者より通報、かご内ファンがうるさいので何とかして欲しい	モータの経年劣化により異音が発生	かご内換気扇をオフにした。後日、換気扇交換。	
14	保守 (EV) 第 2 号	R5	1月23日	上湊川高層住宅1号機	14階乗場インジケータの矢印表示が不点灯	乗場表示基板の不良	停止号機の基盤と振替、後日基板手配後交換予定	
13	保守 (EV) 第 2 号	R4	12月21日	姫路下手野鉄筋住宅4号棟1号機	定期点検中、電源投入後にメイン基板が立ち上がりエレベータが起動しない。	電源投入後の突入電流により、インバータユニット上の素子が破損した為	インバータユニットを交換し、復旧。	
12	保守 (EV) 第 2 号	R4	12月17日	小東山高層住宅	かご内2階のボタン点滅し、扉が開いたままになる。閉まるボタン長押しし復帰するも隣の号機が同症状になる。	外部からの衝撃により乗場表示基板が一時的に不具合を起こした。また、ドアシューが曲がり取れていたことから、外的要因により、ドアシューが外れ溝に挟まり動作できなくなった為	ドアシューブラケット手直し取り付け。2階表示板手直し	
11	保守 (EV) 第 2 号	R4	10月29日	高砂伊保鉄筋住宅	遠隔監視よりインターホンバッテリー電圧降下信号受信	インターホン用バッテリー低下が原因	インターホン用電源装置設置、外部インターホン通話テスト確認	
10	保守 (EV) 第 2 号	R4	10月12日	川西清和台東高層住宅 2号棟	7階でドアが開閉しない、カゴの呼び出しは出来るが開閉しない	7階乗場敷居及び敷居溝腐食による膨張で高速側扉下部及びドアシューと干渉し扉の開閉に支障をきたしていた。	7階乗場敷居及び敷居溝の膨張部の研磨を実施。試運転実施後、7階で開閉動作を確認し作業終了	
9	保守 (EV) 第 2 号	R4	9月26日	川西清和台東高層住宅	7階で扉が開かない状態になっている	7階乗場敷居溝が経年劣化により膨張して、ドアシューと干渉し、開閉しづらい状態であった為	7階乗場敷居溝手直し、試運転を実施し問題ない事を確認	
8	保守 (EV) 第 2 号	R4	9月18日	尼崎東難波高層住宅	1階から8階でガサガサという異音と振動がする。	かご及び乗場敷居間の落下防止用スポンジが外れかかっており、走行中に昇降路に擦れ異音が発生。	同スポンジ取り外し、主レール・カウンタレール注油及び給油器補充、巻き上げ機ギア油湯量確認、試運転実施	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 2 日立系EV

② 県営上湊川高層住宅外31住宅昇降機保守点検業務委託

受託者：ジャパンエレベーターサービス関西株式会社

番号	EV保守 業務番号	通報・発報日		住宅名	内容	原因	対処	備考
7	保守 (EV) 第2号	R4	8月10日	播磨野添鉄筋住宅 5号棟	かご内インターホンブザーが鳴っていた。確認して欲しい。	振動又は何か当たって非常通報装置ブザーが鳴ったと推測	かご内非常通報装置ボタンの調整	
6	保守 (EV) 第2号	R4	8月1日	姫路野里鉄筋住宅 3号棟	遠隔監視より異常信号受信→ドア異常、閉じ込めの遠隔発報	カゴドアケーブルベアの破損(戸閉安全装置用ケーブルの保護材)	カゴドアケーブルベアを新品交換	
5	保守 (EV) 第2号	R4	7月19日	篠山吹上鉄筋住宅	遠隔監視より異常信号受信→5F戸開停止	かご内床マットがかごドア側にずれている為、ドアを閉じることが出来ず、エラーを検出停止	かご内マットを正規位置へ直し復旧	
4	保守 (EV) 第2号	R4	7月19日	小東山高層住宅	エレベータが上に上がる際、軋みがある。	かご内防犯カメラのカバーが走行時の振動によって、擦れて異音が発生	僅かな微振動が見受けられるが、7月22日10:00~12:00に関連部品の交換を予定。7/19ガイドレール注油、各レールボルト増締め、ロープテンション確認、ロープ端末手入れ、かご室パネル増締め、各階フェッシャープレート増締め、巻き上げ機廻りボルト増締め、防犯カメラカバー手直し。	
3	保守 (EV) 第2号	R4	5月25日	宝塚安倉高層住宅 B棟	遠隔監視によるエレベーター異常1階にてエレベーター戸開停止	強制減速スイッチ接触不良誤作動によるエレベーター停止	強制減速スイッチ動作確認、抵抗値試験、関連配線コネクタ差込確認後、試運転良好	
2	保守 (EV) 第2号	R4	5月15日	大倉山高層住宅 1号棟	5号棟3号機が1階にて戸開停止(住民通報)	外部からの衝撃により高速扉側ハルガーローラーがガイドレールから脱落	ハルガーローラーを定位置に戻し扉の吊りを調整、セフティシューの動作確認後試運転良好	
1	保守 (EV) 第2号	R4	4月14日	小東山高層住宅	10階乗場「↓」ボタンがめり込んでいる(住民通報)	外的衝撃によるボタン破損	使用頻度を考えたボタン仮入替。部品交換見積提出。	