

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

県営伊川谷高層住宅外38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。

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 4 東芝系EV

④ 県営伊川谷高層住宅外38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
47	保守 (EV) 第 4 号	R5	12月23日	川西東多田鉄筋住宅 (4号棟)	エレベーターは動いているが、押し 釦ランプが点滅している。	かご内副操作盤内基盤の劣化により 当該操作盤のランプが点滅すること あり。	基盤入荷後交換。 反対側の操作盤及び、正面操作盤は 異常なく使用可。 その旨、貼紙掲示。	
46	保守 (EV) 第 4 号	R5	12月22日	伊川谷高層住宅 (1号棟)	遠隔監視装置よりドア異常信号受 信。インターホン呼び掛け応答な し。到着時4階でドアが閉まりきっ ていない状況を確認。	4階乗場ドア高速側のハンガーロー ラーが剥離しており、ドア開閉の抵 抗になっていたと推測。	4階乗場ドア高速側のハンガーロー ラー2個交換。4階乗場ドア各部調 整の対応を行いました。	
45	保守 (EV) 第 4 号	R5	12月4日	西脇鹿野住宅	遠隔監視装置より異常信号受信。 1階戸閉で停止。 インターホン呼び掛け応答なし。	到着時1階で戸閉停止。住民より停 電があり、その後E V停止。 制御盤にてドアコントローラー異 常。停電復電の突入電流によりドア コントロールユニット基盤破損	ドアコントロールユニット (DCU 基盤) 交換で復旧。	
44	保守 (EV) 第 4 号	R5	11月27日	姫路西庄住宅	遠隔システムにて、ドア異常を受 信。到着時7階で戸開閉を繰り返 し。	外的要因により、かご扉と三方枠が 接触し、戸閉に至らなかった。	接触部手直し実施。 各階ドア廻り手入れ実施。	
43	保守 (EV) 第 4 号	R5	11月23日	大倉山高層住宅 (1号棟)	遠隔システムにて、ドア異常・起動 不能を受信。かご内応答なし。	到着時正常運転。 1階乗場敷居溝浮き上がりの影響が 原因。	1階乗場敷居溝の再研磨を行いまし た。	
42	保守 (EV) 第 4 号	R5	11月22日	伊川谷第 2 高層住宅 (1号棟)	E Vが1階で停止している。乗場ボ タンが押し込まれていて扉が開け閉 めを繰り返している。	ボタンが強く押し込まれたことによ り、1階乗場の健常者用釦の基盤が 破損していた。	1階乗場の健常者用釦の基盤交換。 試運転確認。	
41	保守 (EV) 第 4 号	R5	11月20日	津名中田鉄筋住宅 (2号棟)	1階乗り場ボタンへの反応が悪い。 1階健常者用呼びボタンの効きが 悪いことを確認。	釦基盤不良による。	釦基盤交換。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 4 東芝系EV

④ 県営伊川谷高層住宅外38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
40	保守 (EV) 第4号	R5	11月14日	播磨本庄鉄筋住宅 (7号棟)	1階乗り場の上のボタンが効かない。到着時1階乗り場「↑」のボタンが効かないことを確認。	雨水等が入り込みボタン基盤に緑青が発生したため、1階乗り場「↑」ボタン不具合と推測。	乗り場ボタンの交換を実施。	
39	保守 (EV) 第4号	R5	10月22日	伊丹西桑津高層住宅 (3号棟)	エレベーターは動作しているが、かご内の照明が不点で真っ暗になっている。	照明器具のグローソケット不良によるため。	10/30 グローソケット交換実施。	
38	保守 (EV) 第4号	R5	10月22日	加古川平岡鉄筋住宅 (3号棟-3号機)	1階乗場呼びボタンが効かない。	1階乗場の「↑」ボタン基盤に雨水などで侵入し緑青が発生したことに加え、利用者が強い力でボタンを押したことで破損。	呼びボタン基盤を交換で復旧。 各階釦確認、問題なし。	
37	保守 (EV) 第4号	R5	10月22日	篠山糺ヶ坪住宅 (1号棟)	遠隔監視装置より起動不能信号受信。(閉じ込めなし) 入居者より3階で停止している。	PU基盤の一時的な不具合によるもの。	ラッチリセット、階高測定運転により復旧。後日部品交換。	
36	保守 (EV) 第4号	R5	10月11日	大倉山高層住宅 (1号棟)	E Vが1階で扉が閉まったままで停止している。	原因は1階敷乗場敷居中央部の浮き上がりによって、かご低速側側ドアシューと干渉して、浮き上がったエキセンローラーとドアレールが当たり、インターロックが入りきらなかったため。	1階乗場低速側ドアのエキセントリックローラーの取付位置の調整、1階乗場ドア廻りの点検、敷居溝の清掃を行ない、30分程試運転を実施し再発のないことを確認。	
35	保守 (EV) 第4号	R5	9月26日	伊丹西桑津高層住宅 (2号機)	9月25日点検があったが、本日かごの中が真っ暗になっている。エレベーターは稼働している。	かご内照明器具グローの接触不良のため。	グローを全て交換、試運転確認。	
34	保守 (EV) 第4号	R5	8月8日	大倉山高層住宅 (1号棟)	2,3号機が戸開閉時にヒュッと音がであると通報。	2,3号機ドアの動き始めにキュッと音が鳴ることを確認。かごドアレールとハンガーローラーからの摩擦音と思われる。	ガイド位置調整、利用頻度の多い下ボタンの不具合再発を防ぐためボタン基盤の上下入替。ボタン基盤は後日交換。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 4 東芝系EV

④ 県営伊川谷高層住宅外38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
33	保守 (EV) 第4号	R5	8月7日	姫路野里鉄筋住宅 (4号機)	3階乗場下呼びボタンのランプ、エレベーター呼べない状況の通報あり。	ボタンのガイド位置ずれ、又はボタン基盤経年劣化による。	ガイド位置調整、利用頻度の多い下ボタンの不具合再発を防ぐためボタン基盤の上下入替。ボタン基盤は後日交換。	
32	保守 (EV) 第4号	R5	7月26日	尼崎大庄住宅 (3号棟)	遠隔装置より機能不能の通報あり 遠隔通話したところ応答なし 1階でエレベーター停止中	1階扉前の床が盛り上がっていることにより、扉と敷居が接触したため扉の開閉に支障が出ている	前回対応時に扉側での調整を限界まで行っているため、本日は敷居をハンマーで叩き約0,1mm隙間をひろげ、現在のところ扉と敷居の接触がない状態	
31	保守 (EV) 第4号	R5	6月19日	大倉山高層住宅 (1号棟)	遠隔監視装置より「ドア異常」, 「起動不能」,「7階から動作とれず」, 「逆直応答無し」信号受信	かご側の敷居溝腐食により低速側のドアシューと敷居溝が干渉してかご扉が閉まらなかった	低速側かごドアシュー手入れ、低速側かごドア位置調整作業を行った	
30	保守 (EV) 第4号	R5	6月7日	三田武庫が丘高層住宅	1号棟2号機EV2号機かご内照明ランプ1本切れ	蛍光灯の早期劣化 (前回交換2023/2/24)	ランプ交換、アクリルカバー清掃	
29	保守 (EV) 第4号	R5	6月6日	西宮樋ノ口高層住宅 (2号棟)	エレベーターかご内照明カバー割れている	現地到着時、ビニルテープで補修されていた 恐らくいたずら等の外的要因	ビニルテープ補修の手直し	
28	保守 (EV) 第4号	R5	5月23日	西宮巽高層住宅	9階乗り場の呼び釦がパネル毎外れていて、配線も切れて下におちている	いたずらにより、9階乗り場の釦プレートが外れてしまっていた為	配線のつけ直し、乗り場ボタンプレート取り付け手直した	
27	保守 (EV) 第4号	R5	5月19日	伊丹西野高層住宅	かごの上部で異音がする 換気扇の音が大きいのでOFFにして欲しい	換気扇ファン経年劣化によるもの	分解手入れするも異音解消されず、部品調達し後日交換。	
26	保守 (EV) 第4号	R5	3月13日	大倉山高層住宅1号棟	遠隔入電、起動不能信号受信、1階から動かない状況、EV内応答無し	かご上INSスイッチ(自動、手動)の接点の融着によるもの	INSスイッチ一時的に切り離し、部品調達後交換。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 4 東芝系EV

④ 県営伊川谷高層住宅外38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
25	保守 (EV) 第4号	R5	3月7日	明石松が丘住宅1号棟	7階乗場側の呼び出しボタンのパネルが開き、中の配線が見えているとの通報	外的要因によるもの	取付直し、状態確認、各階乗場操作盤についても取り付け状態確認	
24	保守 (EV) 第4号	R5	2月19日	姫路日出住宅	15分程ブザーが鳴りやまない、1階乗場インターホンにある解除ボタンを押し続けている間は鳴りやむ	かごない非常呼び出しボタンが押し込まれた状態だった為	非常呼び出しボタン手直し、インターホン配線確認	
23	保守 (EV) 第4号	R5	2月16日	播磨本荘鉄筋住宅3号棟	入居者1階乗場の押しボタンの接触が悪いと通報。	1階乗場押しボタンの基盤破損	部品交換完了	
22	保守 (EV) 第4号	R5	1月15日	赤羽鉄筋住宅5号棟	1階で呼び出しボタンを押しても扉が開かない	雨による湿気で乗場通信基盤が一時的な不具合を起こした為	2階乗場通信基盤と振替実施、試運転	
21	保守 (EV) 第4号	R5	1月14日	西宮北口高層住宅	遠隔入電、100V電源異常、かご内照明消灯、EV動作確認済	かご内照明グローソケット不具合	ソケット部の手直しにて、復旧	
20	保守 (EV) 第4号	R5	1月4日	姫路野里鉄筋住宅4号棟	4階でボタンを押しても点灯せず、EVも来ない	4階乗場押しボタンの劣化が考えられます。	部品手配し、4階乗場押しボタン交換	
19	保守 (EV) 第4号	R4	12月1日	姫路網干鉄筋住宅4号棟	1F外側ボタンが反応しない	1階乗場呼びボタン基板の不具合	1階乗場呼びボタンを新品交換	
18	保守 (EV) 第4号	R4	12月1日	洲本上加茂鉄筋住宅4号棟	EVの窓ガラスがひび割れている	外的要因によるものと思われます。	ひび割れ部分を養生実施	
17	保守 (EV) 第4号	R4	11月22日	三田武庫が丘高層住宅	遠隔監視入電、11階で戸開停止。かご中、非常通話呼びかけ応答なく、閉じ込め無しを確認	セーフティケーブル断線の可能性	到着時通常運転、セーフティケーブル交換試運転。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 4 東芝系EV

④ 県営伊川谷高層住宅外38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
16	保守 (EV) 第 4 号	R4	9月30日	姫路日出第 2 住宅	エレベータ停止、閉じ込め無し	マルチビームセンサーの誤動作により戸開時間が延長していたため	一時的にマルチビームセンサーの機能無効化にしました。(戸閉安全装置の機能は有効)部品手配し、後日交換。	
15	保守 (EV) 第 4 号	R4	9月14日	伊丹西桑津高層住宅 1 号棟 2号機	点検後の試運転中にEV停止、リセットするも5分から10分で状態再発。	ドアユニットの経年劣化によるデータ化けと推測	ドアユニット内データ値変更、ドアモータ各部点検、処置後1時間試運転をし再発しないことを確認。ドアユニット(DCU100)経年劣化の為、後日部品手配し交換。	
14	保守 (EV) 第 4 号	R4	9月10日	伊川谷高層住宅 2 号棟	遠隔入電、どじこめ信号受信、かご内呼びかけ、無人	かごドアカムセンサー(11DS)の不良	遠隔装置にて動作確認済。部品手配の関係で、完了は9月11日各ドアセンサー清掃、11DSドアセンサー交換により復旧	
13	保守 (EV) 第 4 号	R4	9月1日	姫路日出第 2 住宅	遠隔入電、起動不能、1階にて戸閉停止	落雷により制御盤内、信号入出力基板不具合	制御盤内、信号入出力基板交換、昇降路内各リミットスイッチの接触抵抗値測定、試験運転	
12	保守 (EV) 第 4 号	R4	8月10日	高砂伊保鉄筋住宅 7 号棟	1階にいるのに乗場ボタンを押しても扉が開かない	ボタンの不具合によるもの	ボタンを分解し手入れ実施。	
11	保守 (EV) 第 4 号	R4	7月30日	加古川平岡鉄筋住宅 16号棟	遠隔監視より異常信号受信→インターホンのバッテリー電圧低下の発報	インターホンバッテリー劣化	バッテリー交換、通話テスト実施	
10	保守 (EV) 第 4 号	R4	7月20日	伊川谷高層住宅	ドアに配線が垂れ下がっている	かご上常設の点検灯用コードを束ねているクリップが経年劣化の為挟み込みが弱くなり、走行時の振動で垂れたもの	コードを除去し、カゴドア廻り点検	
9	保守 (EV) 第 4 号	R4	7月8日	三田武庫が丘第 2 鉄筋	遠隔監視より異常信号受信→通信不安定	現地到着時通信安定。一時的な通信不良。	後日、通信用ケーブル交換。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

EV- 4 東芝系EV

④ 県営伊川谷高層住宅外38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
8	保守 (EV) 第4号	R4	6月26日	姫路城山高層住宅	かご内照明がチラつく	経年劣化による	蛍光灯新品交換	
7	保守 (EV) 第4号	R4	6月23日	川西東多田鉄筋住宅 4号棟	3Fで停止、	経年による荷重データの変化によるもの	I/O基板取替え復旧せず、CCN基板交換復旧せず、かご下差動トランス交換を行い、荷重調整実施、試運転後完了	
6	保守 (EV) 第4号	R4	6月23日	川西東多田鉄筋住宅 2号棟	遠隔監視よりドア異常信号受信→1F戸閉停止、(巻上機エンコーダ断線異常検出)	I/O基板不良交換、巻上機エンコーダ交換したが、試運転中に再発し、PU基板不良と推定	現地貼紙にて停止処置、PU基板取り寄せ交換、半日試運転実施確認	
5	保守 (EV) 第4号	R4	6月21日	川西東多田鉄筋住宅 2号棟	遠隔監視よりEV異常信号受信、かご内応答なし	エラー履歴より巻上機エンコーダローラーの経年劣化により、パルスデータにずれが生じエラーを拾い停止したものと推測。	エラーリセットにより復旧、巻上機エンコーダローラー新品交換、各階高測定運転実施完了	
4	保守 (EV) 第4号	R4	6月11日	高砂伊保鉄筋住宅	何もしていないのに、かご内のブザーが鳴る	平常運転の為原因不明、かご内インターフォンボタンが押れたと推測。	ブザーが鳴っても保持しないようにリセットボタン加工処理	
3	保守 (EV) 第4号	R4	6月10日	三田大池高層住宅	4F乗場下がるボタン反応が鈍い	4F乗場押しボタン基板経年劣化	押釦基板交換	
2	保守 (EV) 第4号	R4	4月27日	西宮樋ノ口高層・鉄筋住宅 2号棟	ELV遠隔監視発報	原因調査中に復旧、主因不明よりエラー表示から原因部分を推測	ELV内リミットスイッチ点検 制御盤内CPD基板交換	
1	保守 (EV) 第4号	R4	4月11日	尼崎大庄住宅 3号棟	ELV1階扉開閉時に引っかかる様な音がして扉開閉に支障あり	1階扉敷居前のコンクリートが膨らんで扉開閉時に干渉している	扉上下の調整幅はMAXで敷居部分をハンマーで叩いてクリアランスを確保	