

令和 7 年 1 1 月 4 日

入札参加者各位

兵庫県住宅供給公社
住宅整備部長

県営竜が岡高層住宅外30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	仕様書P2 2. 再委託の禁止	再委託の禁止について、「あらかじめ書面により発注者の承諾を得た場合はこの限りではない。」との記載がございます。どのような条件の場合であれば承諾されるかをご教示下さい。	仕様書及び公告している委託契約書に基づき、再委託等の相手方の住所、氏名及び再委託を行う業務の範囲等を記載した再委託の必要性が分かる書面を提出いただいた上で判断します。
2	その他 遠隔監視について	落札業者が新たに遠隔監視を設置する準備期間はどの程度をお考えでしょうか。	令和8年4月1日時点の点検開始よりおよそ2カ月程度開通の猶予期間を設けます。
3	仕様書P3 7. 点検	1日1回の遠隔自動点検を実施している現場については3ヶ月に1回の有人点検とすることよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
4	2025年度の保守点検の瑕疵責任について	落札業者が初回点検に入るまでの期間における故障や不具合については落札業者が対応する必要がありますか？	令和8年4月1日の履行開始後に発生した、故障や不具合については落札業者が対応をお願いします。
5	その他	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

フジテック系EV

②県営竜が岡高層住宅外30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	住宅名	通報・発報日		内容	原因	対処	備考
18	保守（EV） 第5号	明石大久保南住宅（1号棟1号機）	R7	9月10日	1号棟。4階でのみ、「カタカタ」といってドアが開かない。	敷居溝に異物が挟まったことで、戸開閉を阻害していた。	敷居溝の清掃、異物を除去。	
17	保守（EV） 第5号	姫路御着住宅（3号棟1号機）	R7	8月17日	数か月前からエレベーター着床時に異音が生じてドアが開かない。どこかの階のボタンを押すと動き出すとの通報あり。	3階のみドアが開かないことと異音を確認。敷居溝に異物があつたことでドアが開かなかったものです。	3階敷居溝アクセサリ回収、昇降路内確認。	
16	保守（EV） 第5号	伊丹野間住宅（2号棟1号機）	R7	7月26日	誰も乗っていないのに扉が開いてブザーが鳴っていることがある。その後ゆっくり閉まるが閉まる際に乗場で開くボタンを押してもきかない。管理がジャパンになる以前からそういった症状が出ていたとの通報あり。	マルチビームセンサーの汚れ若しくは一時的な誤動作が考えられる。	マルチビームセンサー清掃及び光軸確認。各ドア廻り点検、試運転。	
15	保守（EV） 第5号	明石大久保南住宅（4号棟1号機）	R7	7月10日	起動不能	瞬時停電によりエラーを検出したものです。	電源リセットにより復旧。	
14	保守（EV） 第5号	小野神明住宅(3号棟1号機)	R7	6月29日	遠隔装置にて起動不能の信号を受信。エレベータ内呼びかけ応答なし。	敷居溝に石が挟まっていたことにより動き出しの際にドアスイッチが離れてしまい戸開走行装置が効いてしまった為	各制御機器点検、ブレーキ廻り点検 各ドアレール、ドアスイッチ接点敷居溝清掃実施。	
13	保守（EV） 第5号	明石舞子北第1住宅（1号棟1号機）	R7	6月18日	E Vが停止しており、釦を押しても光らない。	到着時→平常を確認。敷居溝に異物があつたものと思われます。	各階敷居溝確認。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

フジテック系EV

②県営電が岡高層住宅外30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	住宅名	通報・発報日		内容	原因	対処	備考
12	保守（EV） 第5号	姫路御着住宅（2号棟1号機）	R7	6月16日	2号棟1号機3階ボタン押して閉まるボタン押しても、ドア反転するを2～3回繰り返しても動かず。開くボタン押したら閉まって3階に着いた後ドアが開いたままでビーとアラートが鳴っていた。その後エレベータに戻ったら音は鳴りやんでいた。	ドアマルチセンサーの不具合によるもの。	ドアマルチセンサー切り離しにて復旧。部品交換。	
11	保守（EV） 第5号	小野神明住宅（3号棟1号機）	R6	11月3日	遠隔装置にて「起動不能」の信号を受信した。エレベーター内呼びかけ→応答無。閉じ込めはない様子。510号室「ひだ」様からも通報あり。	到着時→5階戸閉停止。エラー：8c（UCMP動作）原因は巻上機ブレーキスイッチの一時的な誤作動と推測されます。	リセットにて復旧。ブレーキスイッチコネクター清掃。試運転1時間実施し状態が再発しないことを確認。	
10	保守（EV） 第5号	明石舞子北第一住宅（12号棟1号機）	R6	10月17日	12号棟のEVから耳障りな音がしているの、見に来て欲しい。（EV停止した状態でも音がしている。）11号棟のEVはファンを止めて欲しい。	到着時→エレベーターより異音確認。かごファン劣化により異音が発生。	かごファン停止。部品を手配し交換。	
9	保守（EV） 第5号	姫路御着住宅（2号棟1号機）	R6	8月25日	4階で休止中表示で停止している。との通報有り。	4階にて休止と復旧を繰り返していた。4階の戸当たりゴムが脱落しており、ドアを閉めることが出来ず起動不能状態となり運転休止を繰り返していた。	戸当たりゴムの取付け直しにて正常動作に復旧。試運転良好。	
8	保守（EV） 第5号	姫路御着住宅（3号棟1号機）	R6	8月15日	遠隔監視装置にて起動不能、200V電源/通信異常の信号受信。（42）※逆直応答なし。	地域停電の影響でエラー検出し停止。	電源リセット実施。試運転実施し平常稼働するを確認。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

フジテック系EV

②県営電が岡高層住宅外30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	住宅名	通報・発報日		内容	原因	対処	備考
7	保守（EV） 第5号	姫路御着住宅（3号棟1号機）	R6	7月30日	遠隔監視装置にて起動不能、200V 電源/通信異常の信号受信。	現場付近で停電情報あり。復電のタイ ミングが悪くUPSで電源のスイッ チングに失敗したため。	電源リセット実施。	
6	保守（EV） 第5号	明石長坂寺住宅（17号棟1号機）	R6	7月29日	遠隔監視による起動不能の異常信号 受信。 エレベーター内、お声がけし応答な し、閉じ込みは無いと思われる。	最新エラーコードが「かごドア戸閉 完了せず」であったことから、かご ドア敷居溝、または乗場敷居溝に一 時的に異物混入していたことが原因 と推測されます。	かごドア及び、各階乗場ドア敷居溝 清掃、戸当たりゴム取付状況の確認 を実施。 試運転の結果異常なし。	
5	保守（EV） 第5号	姫路書写住宅（2号棟）	R6	7月25日	おそらく各階で（通報者は1階・5 階・9階で確認）ドアが開きっぱな しでしばらくしないと閉まらない。 違う階で呼んでもなかなかエレベ ーターが来ない。	何らかの原因によりトランクルーム スイッチがオフになったため。	トランクルームロック状態確認、各 ドアセンサー確認。	
4	保守（EV） 第5号	新多聞住宅（10号棟2号機）	R6	7月23日	エレベーターの階数ボタンや開ボタ ンなど、かざすだけで反応するはず だが反応しない。	タッチセンサーが無効状態を確認、 居住者ヒアリングの結果2024年5月 頃にセンサーの誤作動多発により無 効化、弊社7月の点検時も無効化確 認。	タッチセンサー機能を有効化しまし た。	
3	保守（EV） 第5号	宝塚山本住宅（3号棟）	R6	6月6日	1階で扉開閉繰り返したり、扉が開 きっぱなしで急に休止中「×」表示 が出ていた。	1階乗場ドアロック装置軸部の固渋 により、ドアスイッチが入らずE V が起動しなかったものです。	ドアロック装置軸部の手入れを実施 しドアロック装置部品交換。	
2	保守（EV） 第5号	宝塚山本住宅（3号棟）	R6	6月5日	扉開閉はするが、1階から上に行け ず停止している。	1階敷居溝に釘とクリップが落ちて おり、一時的にドアが閉まらなかつ たものと思われる。	敷居溝清掃、かご扉1階ドアレール 清掃、マルチビームセンサー清掃、 試運転にて異常に無いことを確認。	

県営住宅 昇降機保守点検業務委託 修繕履歴一覧表

フジテック系EV

②県営竜が岡高層住宅外30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	住宅名	通報・発報日		内容	原因	対処	備考
1	保守（EV） 第5号	姫路書写住宅（2号棟）	R6	4月10日	自治会長よりEVが停止していると連絡があった。 1階より200mm程度上で停止。 遠隔監視23日取付のため、エラー発報およびインターホン直接通話不可。	1階乗場のドアスイッチが接触不良のため、走行中に一時的に停止したと思われる。又インバーターに負荷が掛かり、エラーを検出したため停止していた。	エラーリセットにて復旧。 各ドア廻り点検及び1階ドアスイッチ接点手入れ、各ガイドレール給油状態点検、試運転確認、以上の作業を実施。	