

中央の森式番街

管理組合ニュース

第6号

発行日:2011/11/23



★エレベーター点検保守会社の変更についてQ&A

Q1. エレベーターの点検保守会社を、日立ビルシステム(日立)からジャパンエレベーターサービス(JES)に変更する理由は何でしょうか？

A1. 東急コミュニティーに支払っている管理委託費が高過ぎるのではないか、という疑問が出発点です。第28期の理事会が清掃費の合理化に着手し、大幅に経費節減を実現しました。今期理事会もその考え方を受け継ぎ、管理委託費を全面的に見直し中です。

エレベーターの問題もその1部です。中央の森式番街の9台のエレベーターについて、日立の点検保守の内容に不満があったというより、これまで支払ってきた点検保守の費用が高いということです。

Q2. JESを選ぶことになった経過は？

A2. エレベーター点検保守の業界の実情を確かめるために、日立と独立系のSECエレベーターおよびJESの3社の営業・技術担当者のヒアリングを実施し、見積もりを取りました。また、3社の本社、遠隔監視センター、整備部品倉庫などを理事会の数人が訪問し、多く疑問点をただした後、ワーキンググループで検討を重ねた結果、JESの選択に至りました。

Q3. 日立とJESの価格はどうくらいの差がありますか？

A3. 日立は月額48万4000円、年額580万80

00円です。一方のJESは月額24万円、年額にして288万円で、日立の半分以下です。

Q4. JESとはどういう会社でしょうか？

A4. JESは1994年の設立で、独立系の会社です。資本金は4,000万円。社員は370名、技術者は250名(そのうち、メーカー系出身100人、日立系出身20名)。関東圏を中心に活動しており、点検保守しているエレベーターの数は18,396台(独立系では2位)、そのうちの約25%に当たる4,520台が日立製です。

志木市・新座市では50台、そのうちの10台が日立製です。主な顧客は、官公庁、米国大使館、東京電力、JP、JT、学校、病院、ホテルなどで、大型マンションでは所沢のスカライズタワー(300戸)やベイシティ浦安(15階×11棟、630戸)などです。

Q5. 具体的な点検保守の作業は？

A5. 日立もJESも定期点検保守の回数は3カ月に1回で、異常監視・点検・診断する項目は前者が170項目、後者が160項目で、内容的にはほとんど変わりません。法定点検は年1回です。点検保守の作業マニュアルはJESも日立とほとんど同じのようです。日立出身者がJESの中核にいますので、共通の情報や資料、経験を基にしているとのこと。

重要なのは24時間遠隔監視システムです。日立の場合は、「ヘリオス」、JESの場合は

「プライム」という名の同じような装置で遠隔監視・点検・診断を行なっています。具体的には、エレベーター制御盤に取り付けた発信器でエラー信号がJES本社監視センターに送られ、故障内容を把握し、迅速に対応します。また、夜間にエレベーターを遠隔で自動運転して点検・診断します。

Q6. 非常の際の対応について、具体的に教えてください。

A6. JESの「プライム」の場合、エレベーターの「カゴ」の中で何か起きて「非常」ボタンを押すと、直ちにJES本社監視センターとインターホン通話が可能になります。本社監視センターから川越・大宮などの拠点にいる保守担当者の携帯端末に連絡を入れて、現場に駆けつけさせる仕組みになっています。どこの地域でも30分以内に、担当者が現地到着出来ることが目標です。

また、保守点検会社が日立であれJESであれ、何か起きた際の1次対応が24時間体制の東急コミュニティーであることに変わりはありません。

Q7. JESは、保守や修理に必要な部品、図面や技術情報を日立から入手できるのでしょうか？

A7. JESは、日立製エレベーターの図面や技術情報は保有しています。日立の純正部品の主要なものを倉庫に常時保管しています。保管していない部品は日立から取り寄せることができます。また、建築基準法施行令の改正・施行(2009年9月)で、エレベーターのメーカーは、エレベーター設置時に所有者にエレベーターの維持管理に必要な情報を提供することが義務付けられました。

これに伴い、既設のエレベーターについても所有者の要求があれば、維持管理に必

要な情報を提供するようになりました。日立は、定期検査や維持管理において判定基準が必要な検査項目については、その判定基準を自社ホームページの技術情報「昇降機の法定検査と安全確保」で公開しています。

Q8. 修理が必要になった時、JESがあらゆることに対応できるのでしょうか？

A8. いわゆるブラックボックスの修理(制御機器のプログラム変更など)は日立に依頼しますが、それ以外はJESが修理します。

Q9. 日立からJESへの点検保守業務はどのように引き継がれるのでしょうか？

A9. 日立の①点検報告書(メンテナンスレポート)、②最近の法定検査報告書、③緊急・故障出動報告書をJESに渡し、JESがそれらを詳しく調べた上で、9台のエレベーターを入念に点検して、状況を十分に把握し、今後の点検保守に臨むことになります。理事会はもちろん、引き継ぎに立ち会って、それらを確認することになります。

Q10. 日立は自社製エレベーターの事故や不具合について、JESのような独立系の点検保守会社には、情報提供しないのではないのでしょうか？

A10. 確かに独立系の会社に情報提供することはありません。しかし、日立は、エレベーター事故報告制度に規定されている重大製品事故や安全に関わる不具合は全てのエレベーター所有者に通知する、と言っています。一般論として、日立には日立製のエレベーターを購入した顧客に対して製造者責任があるので、企業秘密に相当するような技術情報は別として、点検保守の会社が変わっても、日立は所有者が要請すれば必要な情報は出さざるを得ません。