

中央の森式番街
管理組合ニュース
31期第10号(通算第23号)
発行日:2013/3/11



エレベーター保守委託先変更後1年の総括

平成24年1月1日を期して、従来のメーカー系保守請負会社の日立ビルシステムから独立系のジャパンエレベーターサービス(以下、JES)に切替えて1年が過ぎました。管理組合として、この切替えの成果を確認すると共に総括する時期と考えました。

新保守請負会社のJESに対しては、年間のサービス実施報告を出させました。特に、利用者からの通報で緊急出動したエレベータートラブルの原因が、この請負会社の変更に起因しているとするれば、重大な問題であると考えたからです。

まず、保守費用の点から検討してみます。今回の切り替え以前は、東急コミュニティー経由で委託していましたが、その月額料金は、508,830 円でした。JESへ管理組合からの直接発注に切り替えてからは、同料金は 252,000 円で、大幅な減額(50.5%減)になり、費用面での成果は、絶大であると言えます。

次に、新旧会社のサービスの比較をしますと両社共に、3本柱となるサービスを提供していて、内容的にはほとんど差がありません。3本柱は、①遠隔点検②実機点検整備③法定点検です。

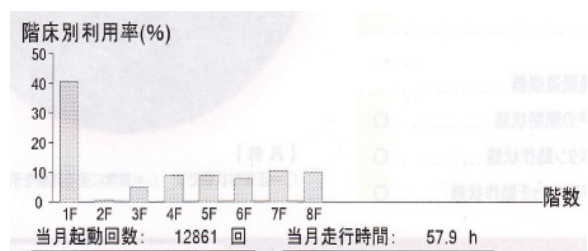
JESの例では、①毎月1回エレベーター1機毎の「遠隔点検報告書」を提出してきます。この点検は、夜間使用されていないエレベーターをJESの都内の監視センターから遠隔操作をして、エレベーターが元々備えているモニタリングシステムを利用し、エレベーターを動かしながら100以上の点検

項目を確認しているもので、その要約したものが、「遠隔点検報告書」として毎月送られてきます。



遠隔点検報告書 表(左)と裏(右)

この報告書の中でユニークなのは、毎月の走行時間等の報告で、どのエレベーターが過酷な使われ方をしているかの判断材料になります。



5号棟エレベーター1月の報告例(部分拡大)

②3カ月に1回、サービスエンジニアが実機の給油や調整、そしてブレーキパッド等の摩耗部品の測定を行っています。基準値以上に摩耗したブレーキパッド等の損耗部品は、この作業中に交換されます。JESと管理組合の委託契約は、「フルサービス」と言われるもので、ブレーキパッドのような消耗

部品や油脂代金は、月額の料金内で賄われます。

③年1回建築基準法第12条第3項に基づく点検を有資格者によって行い、埼玉県へ報告してまいります。昨年は、5月と7月の2回に分けて実施されました。

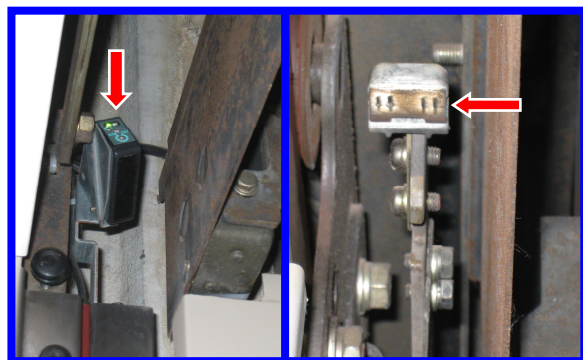
以上の3種類の点検と保守サービスで私達のエレベーターの安全と機能維持が図られています。

最後になりましたが、JES の報告中で最も重視したのは、緊急サービスの対応とその時のトラブルの原因調査です。平成24年1年間の緊急出動は、昨年12月の理事会議事録にても報告いたしましたが、下表の4件でした。

表： H24 年間緊急出動簿

発生年月日	号棟-号機	不具合内容
H24/10/29	4号棟-1号機	1階で戸開停止
H24/11/23	7号棟-2号機	10階で戸開停止
H24/11/27	7号棟-2号機	10階で戸開停止
H24/11/30	7号棟-2号機	7階で戸開停止

全ての緊急出動は、ドアが開いた状態で停止したままであるとの通報によるもので、4件中の3件は、ドアスイッチ不良が原因、あるいは推定原因でドアが開いたまま停止状態となったとの結論に至りました。つまり、安全装置がその機能を発揮して停止していたので、安全装置には問題は無かったと言えます。（1件は、ドアに手袋を落し挟んだことが原因。）



カゴ内から見て左上に固定センサー・右上に
ドアと共に動くアームの組み合わせスイッチ

ドアスイッチは、前回のリニューアル対象ではなく、問題のない限り新築当時から使われている小さな部品で、JES との保守契約においても消耗品扱いで、フルサービスサービス契約料金で不具合発生の都度交換をすることで対処する部品です。

しかし、年間複数件同スイッチの不良が見つかるということは、寿命かそれに近い状態であると推測できるので、一斉に全数交換対策をするように JES へ申し入れました。その結果、この要求を快く受け入れ、全数交換をすべく部品の手配と交換工事日程を連絡してきていますが、短期間で一斉にスイッチを交換するとなると、1機当たり丸1日以上使えない状態となるので、お住いの方々へのご負担が大き過ぎることから、万が一同じ故障が発生しても昨年の4回の緊急出動実績から判断して緊急対応体制が整っていること、および故障時エレベーターは安全装置がより安全な方向で機能することを考慮し、通常の3カ月に1回の実機点検整備時間をその都度延長して、順繰りにスイッチを交換することで対応することにしたと考えています。従って、全てのスイッチを交換するには、本年一杯掛る予定ですが、ご理解をいただきたいと思います。

最後に、管理組合としてエレベーター保守サービス請負会社を変更したことは、経費削減効果が大きく、サービスや保安上の心配はないものと結論付け、今後も JES 社を起用し続けると共に、厳しい目で見守って行く所存です。

メモ：一般社団法人日本昇降機メンテナンス協会 HP
(<http://www.nems.jp/>)エレベーターの安全装置から

戸閉め安全装置(ドアスイッチ)

ドアが開まったことを検出する装置です。カゴ及び乗り場、全てのドアにスイッチが設けられており、ドアが開まりドアのスイッチが入らないと、エレベーターは動かないようになっています。