

基本仕様書

1 作業の範囲

(1) リモート点検

- ア 対象設備の運行状態を常時記録し、定期的に運転機能を点検すること。点検する項目・内容は、別表-I「リモート点検「遠隔機器点検」内容」記載のとおりとする。
- イ 上記アの点検対象の項目・内容について変調状態が生じた場合は必要に応じて現場で作業を行うこと。
- ウ 点検結果及び変調状態に対する処置の結果については、毎月「エレベーターリモート点検報告書」にて、現場で作業を行った場合は「エレベーター作業報告書」または「故障修理作業報告書」を提出すること。
- エ 対象設備の運行状況を「エレベーター利用状況報告書」にて定期的に報告すること。

(2) 点検・手入れ保全

- ア 3 か月毎に計画的な点検・手入れ保全を実施すること。
- イ 点検・手入れ保全の箇所・機器・内容は、別表-II「エレベーター設備点検内容」のとおりとする。
- ウ 点検・手入れ保全を行った場合は「エレベーター作業報告書」を提出すること。

(3) 異常監視・直接通話

- ア 次の異常信号を受信した場合は適切な処置を行うこと。
 - a 閉じ込め故障 b 使用不能故障 c 着床不良 d 戸開閉不良 e 制御盤停電
 - f リモート点検装置停電 g 制御関連機器温度異常なお、閉じ込め故障の場合を除き、ビル停電等により上記 e、f が同時に発生した場合は自動通報を行わない。
- イ 次の異常信号を受信した場合は、かご内のインターホンによりかご内の乗客と受託者の受信専門員が直接通話し必要な指示・連絡等を行うこと。
 - a 閉じ込め故障 b 使用不能故障

(4) 閉じ込め信号受信時の対応

- ア 受託者は、閉じ込め故障の信号を受信した場合は、音声と画像を使用してかご内の確認を行い、電話回線を使用した復旧に向けた操作と専門技術員の現場への派遣を実施すること。
- イ 利用者の安全確保が十分ではない場合などは、受託者の判断により電話回線を使用した復旧操作を実施しないことができる。

(5) 地震時のエレベーター自動診断及び復旧

- ア 受託者は、エレベーターが地震時管制運転装置の地震感知器「低」動作により休止した場合は、自動で関連機器の診断及び機器異常確認を行いエレベーターを自動で仮復旧するシステムを提供すること。なお仮復旧後は専門技術員を派遣し対象設備を本復旧させること。
- イ 地震時のエレベーター自動診断及び仮復旧について次の場合は行わないものとする。
 - a 地震時管制運転装置が「高」を感知し、エレベーターが休止した場合
 - b 電気の供給が停止した場合
 - c エレベーターの安全装置が動作し停止した場合
 - d エレベーターかご内に人がいる可能性があると判定した場合
- ウ エレベーターが自動診断を行う診断項目は次のとおりとし、異常を検出した場合は診断を中止し仮復旧は行わないものとする。

項 目	診断内容
メインロプ、ガバナロプ、移動ケーブルの干渉	巻上機トルク値、秤値、異常音 ※1
かご・つり合いおもりの脱レール	
戸開閉異常 ※2	戸開閉負荷、戸開閉時間、制御スイッチ動作点
終点スイッチ異常	非常停止機能
着床装置異常	フロア検出機能、速度制御機能

※1 診断対象となるのは音声帯域のみとする。

※2 戸開閉異常の診断は、地震感知器「低」動作により休止した階で行う。

エ 自動診断を行い仮復旧が完了した場合及び自動診断を中止した場合は、受託者に当該情報を自動通報するものとする。

(6) ディスプレイへの画像提供

受託者はかご内に別紙1「受託者準備物一覧」に定めるディスプレイを設置すること。

受託者は、ディスプレイに次の映像または画像を表示させること。

a かご内カメラ映像 b 受託者指定の画像

本業務が解約となった場合は、受託者はディスプレイを取り外し、画像ファイルを撤去するものとする。

(7) 緊急連絡時の対応

対象設備について故障等の緊急事態(閉じ込め故障を含む)が発生した旨の連絡を受けたときは、速やかに運行状態を確認するとともに事態に応じた適切な処置をとること。

(8) 消耗部品の供給

ア 作業に必要な部品のうち、消耗部品(通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)を供給すること。

イ 消耗部品の範囲は別表-Ⅲ「消耗部品」のとおりとする。

(9) 品質検査

1年に1回、対象設備の総合的な機能を確認する検査を行うこと。品質検査の結果については、「定期検査報告書」を提出すること。

(10) 法令に基づく検査

建築基準法第12条第4項の規定に基づく点検を行い報告書を提出すること。

(11) 維持管理のための情報提供

指定管理者による日常管理を、より万全に行うために、安全確保・正しい利用法について案内すること。また、関係法令改正の連絡等の情報提供を行うこと。

2 専用電話回線・リモート点検装置

(1) 専用電話回線の電話料金は受託者の負担とする。

(2) 指定管理者は、リモート点検装置について操作・分解・データの読み出しまたは解析を行ったり、第三者に行わせないものとする。

3 契約対象外作業

本業務の結果、実施の必要が生じた現場作業・事態に応じた適切な処置において、消耗部品以外の機器・部品の修理・交換等の必要が生じた場合は、別途協議し作業内容・仕様、実施時期及び料金を定めたうえでこれを行うものとする。

以上

機 器 保 証 仕 様 書

1 機能維持修理

- (1) 機器の摩耗・劣化を予測し機器の修理・取替（以下、機能維持修理という）を行うこと。ただし、機器の摩耗・劣化は、通常使用する場合に生ずる範囲のものに限るものとする。
- (2) 機能維持修理の範囲は別表-IV「機器保証修理範囲」に記載のとおりとする。

2 契約対象外作業

以下に定める作業は本業務の対象外とし、これらの作業が必要なときは別途協議とする。

- (1) 受託者の責によらない事由（第三者の行為、契約者の過失等）によって発生した対象設備の機能低下、異常、故障、破損等に対する部品の修理・取替。
- (2) 地震、台風、落雷、類焼、爆発、冠水、その他不可抗力により発生する部品の修理・取替。
- (3) 関係法令の改正または官公庁の命令もしくは指導による対象設備の改修・新規付加物の設置に関する工事。
- (4) 意匠関係部品の塗装・メッキ直し・修理・部品取替・清掃。
- (5) 巻上機・制御盤等の一式取替工事、一切の建築関係工事、その他本仕様書 1 項及び 2 項に定める範囲以外の作業。

防 犯 カ メ ラ 録 画 仕 様 書

1 作業の範囲

- (1) 別紙 1「受託者準備物一覧」に定めるデジタルタイムラプスレコーダー、カメラ（以下、対象機器という）を設置し、カメラの画像を記録可能となるよう調整すること。
- (2) 記録設定内容については、カメラ画像の変化を検出した場合のみ記録する「イベント記録モード」、記録画質は「ハイ」とし、コマ撮り記録をする。
- (3) 別紙 1「指定管理者準備物一覧」に定める画像解析基板を設置し、カメラの調整等を行い、かご内における乗客の通常状態と異なる急激、不規則な動き、またはかご室内に乗客がいるにもかかわらず何ら操作が行われないという不自然な状態が一定レベルに達した場合に検出することができるようにすること。
- (4) 対象機器の「外観点検」「記録画像の状態確認」「動作履歴の確認」「警告アナウンスや最寄階停止等の動作点検」を定期的に行うこと。

2 対象機器設置時の条件

指定管理者は対象機器の設置時に、画像の範囲、画質などの動作状況を確認するものとする。

3 対象機器等の使用・管理

- (1) 受託者は対象機器の設置時に指定管理者に対し、記録画像の確認のため、U S B メモリ及び画像再生ソフト（以下、関連機器という）を提供すること。
- (2) 指定管理者は受託者が交付した取扱説明書に従って対象機器及び関連機器の操作を行い、カメラからのかご内画像の記録、記録の確認、または記録のダビングを行うものとする。
- (3) 指定管理者は、対象機器が正常に機能するよう善良な管理者の注意をもって使用・管理するものとし、対象機器に障害または故障が生じた場合には、直ちに受託者に通知するものとする。
- (4) 対象機器及び関連機器に記録された画像は指定管理者が管理するものとする。

4 契約対象外作業

受託者は指定管理者から記録内容の確認・ダビング等の依頼を受けた場合は、別途有償にて実施するものとする。

5 免責

次の各号に該当する場合は、受託者はその責を負わないものとする。

- (1) 受託者の指定する作業者以外が保守、修理または改造、取付位置の変更を行った場合。
- (2) 対象機器に障害または故障が生じた場合に受託者への通知を怠ったことに起因する損害。
- (3) 対象機器の記録内容に起因する損害。
- (4) 指定管理者または第三者の不注意または不適切な取扱い等に起因する損害。
- (5) 受託者指定以外の U S B メモリを使用し、エレベーター、対象機器または画像再生ソフトに障害または故障が生じた場合。
- (6) 画像再生ソフトをインストールしたパソコンからの記録画像等の流失事故。
- (7) 画像再生ソフトを受託者が指定する動作環境のパソコン以外にインストールし、当該パソコン、関連機器に障害または不具合が生じた場合。

受託者準備物一覧

準 備 物
リモート点検装置
電話回線
照度センサー
メンテコン接続用インターフェース
保守用ソフトウェア
上昇ストッパー
デジタルタイムラプスレコーダー
画像解析基板
かご内ディスプレイ
保守用かご運転装置（接続ケーブル含む）
保守用備品類（工具含む）
かご内カメラ

別表-Ⅰ リモート点検「遠隔機器点検」内容

点検項目		点検内容
制御関連機器	設置環境	機器温度
	制御盤	接触器動作状態
		制御機器動作状態
	巻上機	ブレーキ動作状態
かご関連機器	かごの戸	戸の開閉状態
		ドアスイッチ動作状態
	かご操作盤	押ボタン動作状態
	外部連絡装置	インターホン電源電圧状態
	停電灯	点灯状態
乗場関連機器	乗場の戸	戸の開閉状態
		ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	押ボタン動作状態
昇降路内関連機器	安全スイッチ	動作状態
運転性能		起動状態
		加速状態
		一定速走行状態
		減速状態
		着床状態

別表-Ⅱ エレベーター設備点検内容

箇所	機器名	点検内容	VFGLB-JB
かごまわり	かご上	かご上各機器作動状態、劣化・損傷の有無	○
	かご戸まわり	戸取付状態 ドアハンガー作動状態劣化・損傷の有無 戸閉連動機構作動状態、劣化・損傷の有無 ドア制御・駆動機器作動状態、劣化・損傷の有無 安全装置取付・作動状態、劣化・損傷の有無 戸と乗場戸連動状態	○
	かご上ステーション	各安全スイッチ取付・作動状態 各機器作動状態、劣化・損傷の有無	○
	着床装置	着床リレー作動状態	○
	非常止め装置	非常止め装置作動状態、劣化・損傷の有無 非常止めスイッチ作動状態	○
	ガイドシュー	取付・作動状態、劣化・損傷の有無	○
	吊り車	綱車劣化・損傷の有無、回転状態	○
	給油器	取付・作動状態、油量、劣化・損傷の有無	○
	その他機器	かご室ファン取付・作動状態 移動ケーブル取付状態 かご室組立構成機器劣化・損傷の有無	○
昇降路	昇降路	昇降路周壁劣化・損傷の有無	○
	制御盤	制御盤固定状態、本体劣化・損傷の有無 接触器作動状態 各回路絶縁状態 戸開走行保護装置作動状態 その他機器作動状態、劣化・損傷の有無	○
	巻上電動機・巻上機	巻上機運転状態・巻上電動機回転状態 エンコーダ回転状態 電磁ブレーキ作動状態 巻上機綱車劣化・損傷の有無 巻上機回り各機器各機器劣化・損傷の有無 巻上機油劣化・油漏れの有無 巻上電動機絶縁状態	○
	調速機	取付状態、運転状態、作動速度 各スイッチ作動状態 各給油部の給油状態	○
		エンコーダ作動状態	○
	終点スイッチ	作動状態	○
	ガイドレール	レール劣化・損傷の有無、取付状態	○
	つり合おもり	劣化・損傷状態、組立取付状態 ガイドシュー作動状態、損傷の有無	○
	吊り車	劣化・損傷の有無、回転状態	○
	ロープ	メインロープ劣化・損傷の有無、取付状態 ガバナロープ劣化・損傷の有無、取付状態 メインロープソケット劣化・損傷の有無	○
	着床装置・プレート	プレート劣化・損傷の有無、取付状態	○
	移動ケーブル	動特性、劣化・損傷の有無、取付状態	○
	乗場 戸まわり	戸自閉機能作動状態 戸取付状態 ドアハンガー作動状態、劣化・損傷の有無 ドア関連安全装置作動状態、劣化・損傷の有無 乗場戸とかご戸の連動状態	○
	はかり装置	はかり装置取付・作動状態 センサ部劣化・損傷の有無	○
	その他機器	その他昇降路機器取付状態	○
ピット	ピット	周壁の劣化、損傷、漏水の有無、汚損状態	○

	緩衝器	緩衝器・緩衝器台の劣化・損傷の有無 緩衝器取付状態	○
	張り車	取付・回転状態、劣化・損傷の有無	○
	冠水検出センサ	センサ作動状態 管制運転動作異常の有無	○
かご室乗場	かご	かご運転状態、戸開閉状態 停電灯点灯状態 かご内表示器作動状態 かご釦作動状態、劣化・損傷の有無	○
	照明・意匠	かご室機器損傷・変形の有無 各銘板取付・汚損の有無 かご室照明点灯状態	○
	かご内操作盤	カバー取付状態、各スイッチ作動状態	○
	外部連絡装置	作動状態	○
	乗場	戸開閉状態 乗場釦・表示器作動状態、劣化・損傷の有無	○
地震時管制 運転装（EER）	全般	管制運転作動状態 気配りアナウンス作動状態 地震感知器作動、取付状態	○
停電時自動着 床装置（MELD）	全般	自動着床状態、戸開閉状態 気配りアナウンス作動状態 停電灯点灯状態	○
	制御盤かご上ステーション内	接触器作動状態、劣化・損傷の有無 各回路絶縁状態 MELD 用基板取付状態、劣化・損傷の有無 その他機器取付状態、劣化・損傷の有無	○
	バッテリー	作動電圧	○
火災時管制運 転装置（FER）	全般	管制運転作動状態 気配りアナウンス作動状態	○
	制御盤	接触器作動状態、劣化・損傷の有無	○
遮煙ドア	乗場ドア	気密材取付状態、劣化・損傷の有無	○
マルチビーム ドアセンサ （MBS）	本体	センサー・ケーブル取付状態 基板取付・配線状態 作動状態	○
音声合成アナ ウンス装置 （AAN）	本体	装置本体取付状態、劣化・損傷の有無 スピーカー取付、作動状態 音声・音量の状態	○
車椅子仕様	専用乗場釦	乗場釦作動状態、劣化・損傷の有無	○
	専用操作盤釦	操作盤カバー取付状態 かご釦作動状態、劣化・損傷の有無	○
	鏡	固定状態、汚れ・損傷の有無	○
	手すり	固定状態、劣化・損傷の有無	○
	光電式ドアセンサ	作動状態 関連機器の取付状態、劣化・損傷の有無	○

以上

別表-Ⅲ 消耗部品

部品名	VFGLB-JB
制御盤内ヒューズ ※1	○
制御盤内抵抗管 ※2	○
かごドア装置用駆動ベルト	○
給油器油芯（繊維）	○
ドアシュー（戸の脚）	○
インジケータ用ランプ ※3	○
操作盤・乗場押ボタン用ランプ ※3	○
かご室内停電灯用ランプ ※3	○
点検用オイル、グリス類 ※4	○
ビス、ナット、ワッシャー	○
メモリーバックアップ用電池	○

※1 NFブレーカは含まない。

※2 回生抵抗は含まない。

※3 ランプ関係は、ネオン管、インテリア照明、LED照明、その他特殊な発光体は含まない。

※4 緩衝器の作動油は含まない。

以上

別表-Ⅳ 機器保証修理範囲

修理項目	VFGLB-JB
■巻上機	
巻上機ユニット取替*	○
軸受取替	* (巻上機ユニット取替)に含む
ブレーキライニング（パッド）・シュー取替	○
ブレーキホイール・ディスク・コイル取替	* (巻上機ユニット取替)に含む
オイルシール取替	
油切り片取替	
シーブ・シーブ軸取替・シーブ溝削正	
防振ゴム取替	
■頂部返し車	
シーブ・軸受取替	○
■調速機	
シーブ・軸受取替	○
エンコーダ取替	○
■張り車	
シーブ・軸受取替	○
■かご枠	
防振ゴム取替	○
■吊り車	
シーブ・軸受取替	○
■非常止め装置	
引上棒組立取替	○
■ガイドシュー	
シュー（ローラ）取替	○
■かご戸装置	

ドアレール取替	○
レバー機構取替	○
連動ロープ・チェーン・綱カケ滑車取替	○
■ドアマシン	
プーリ（スプロケット）取替	○
連動ベルト・チェーン取替	○
軸受取替	○
位置スイッチ取替	○
ドアモーター取替	○
■かご乗場ドアハンガー	
ドアハンガー取替	○
■ゲートスイッチ	
ゲートスイッチ取替	○
■インターロック	
インターロック取替	○
■セフティシュー	
キャプタイヤコード取替	○
アーム取替（接触棒含む）	○
■乗場戸装置	
ドアレール取替	○
全域クローザー取替	○
戸の引き手（ローラ）取替	○
連動ロープ・綱カケ滑車取替	○
■緩衝器	
作動油取替	○
油圧緩衝器用スプリング取替	○
■メインロープ	
メインロープ切詰・取替	○
■ガバナーロープ	
ガバナーロープ切詰・取替	○
■巻上電動機	
軸受取替	※(巻上機ユニット取替)に含む
■制御盤	
リレー本体取替	○
半導体プリント板・コンデンサ取替	○
インバータ・コンバータ取替	○
整流器・変圧器取替	○
安定化電源・冷却ファン取替	○
NFブレーカ取替	○
■非常電源装置	
非常用動力バッテリー取替	○
■はかり装置	
秤装置組立取替	○
検出ワイヤー取替	○
■各種昇降路内スイッチ	
終点スイッチ取替	○
着床装置取替	○
■エンコーダ	
エンコーダ取替	○
■移動ケーブル 電線	

プロテクター取付・補修	○
かご回り配線取替	○
移動ケーブル取替	○
その他ケーブル取替	○
■かご上ステーション	
半導体プリント板取替	○
コンデンサー取替	○
インバータ取替	○
安定化電源取替	○
冷却ファン取替	○
■換気装置	
ファンオーバーホール・取替	○
天井LED照明取替	○
地震時管制運転装置(EER)用感知器取替	○
停電時自動着床装置(MELD)用リレー・バッテリー取替	○
火災時管制運転装置(FER)用リレー取替	○
マルチビームドアセンサ(MBS)取替	○
マルチビームドアセンサ(MBS)用コントローラ取替	○
かご気配りドアセンサ(CREQ)取替	○
音声合成アナウンス装置(AAN)用半導体ユニット取替	○
音声合成アナウンス装置(AAN)用スピーカー取替	○
遮煙ドア気密材取替	○
かご内液晶インジケータ表示ユニット取替	○

■除外項目

次の項目は、本契約の修理範囲には含まれない。

- (1) 機器保証修理範囲以外の修理・部品取替並びに意匠部品(昇降かご、かご床タイル、かご戸、敷居、乗場戸、三方枠)の塗装・メッキ直し・修理・部品取替・清掃。
- (2) 巻上機、電動機等の機器の一式取替。
- (3) 一切の建築関係工事。
- (4) 諸法規の改正又は官公庁の命令若しくは指導による設備の改修又は新規付属物追加に関する工事。
- (5) 指定管理者又は第三者の不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替工事。
- (6) 地震、類焼、爆発、冠水、その他の不可抗力の事故により発生する修理又は取替工事。

別表-V モーションサーチ検出・動作内容

検出内容		VFGLB-JB
通常状態と異なる急激・不規則な動きを検出	検出レベル小	レコーダーの記録画質を「スーパー」※1、記録間隔を「0.13 秒」※2に変更し記録
		オートアナウンス放送
	検出レベル中	レコーダーの記録画質、記録間隔を変更（動きレベル小に同じ）
		オートアナウンス放送
		最寄り階に停止して扉を開く
	検出レベル大	レコーダーの記録画質、記録間隔を変更（動きレベル小に同じ）
		かご内ブザーを鳴動
		かご呼び登録階までの各階に停止して扉を開く
	かご内に乗客がいるにも関わらず何ら操作が行なわれない状態を検出	指定階までエレベーターを走行させ戸を開く
		かご内ブザーを鳴動

※1 記録画質がもとより「スーパー」の場合は変更しない。

※2 記録間隔がもとより「0.13 秒」の場合は変更しない。