01　対象設備・号機別台帳

対象は三菱電機製ロープ式エレベーター（型式 VFGLBRN）1 号機、2 号機及び 3 号機の計 3 台とし、公募時の見積対象はこの 3 台に限る。製造番号、設置年、定員、設置場所等の未記載事項は、初回引継ぎ時に実機、直近の定期検査報告書及び保守記録で確定する。

項目	1 号機	2 号機	3 号機
方式	ロープ式	ロープ式	ロープ式
停止階数	5	5	5
速度 m/min	90	90	60
積載 kg	1,000	1,000	1,000
車椅子対応	－	○	－
メーカー・型式	三菱電機 VFGLBRN	三菱電機 VFGLBRN	三菱電機 VFGLBRN
製造番号・設置年	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認
用途・定員・設置場所	乗用	乗用（車椅子仕様）	人荷用
制御・群管理	1・2 号機群管理の有無を確認	1・2 号機群管理の有無を確認	初回引継ぎ時に確認
機械室・主装置	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認
付加装置	UCMP、EER-P、MELD、FER	UCMP、EER-P、MELD、FER、車椅子仕様	UCMP、EER-P、MELD、FER
遠隔監視・通話・カメラ	遠隔監視・遠隔点検・遠隔診断／かご内カメラ	遠隔監視・遠隔点検・遠隔診断／かご内カメラ	遠隔監視・遠隔点検・遠隔診断／かご内カメラ
専用回線・所有者	現行保守会社の所有・負担	現行保守会社の所有・負担	現行保守会社の所有・負担
直近法定検査・次回期限	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認
UCMP 戸開走行保護装置	○	○	○
地震時管制	○（EER-P）	○（EER-P）	○（EER-P）
火災時管制	○（FER）	○（FER）	○（FER）
停電時救出	○（MELD）	○（MELD）	○（MELD）
自家発管制	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認
冠水時管制	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認
遮煙性能	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認	初回引継ぎ時に確認

02　標準点検体系

既存仕様の別表 1・127 項目を最低水準として継承する。受託者は契約開始時に 127 項目との対照表を提出し、装置の有無、メーカー基準及び法定検査項目を反映して号機別点検表を確定する。127 項目の定期保守点検、調整、清掃及び給油脂は固定委託費に含む。

区分	主な点検対象	標準周期	適用・結果
機械室	受電・制御盤、巻上機、電動機、ブレーキ、綱車、ロープ、調速機、潤滑・清掃	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:
かご	運転状態、戸、操作盤、表示、照明、通話、非常停止、安全装置、内装	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:
かご周囲・昇降路	かご上機器、戸開閉機構、ガイド、配線、リミット、終端装置、昇降路内	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:
乗場	乗場戸、インターロック、押釦、表示、敷居、各階停止精度	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:
ピット	緩衝器、張り車、安全スイッチ、漏水、清掃、照明・コンセント	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:
付加装置	地震・P 波、火災、自家発、停電救出、オートアナウンス、群管理、遠隔監視等	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:
総合運転	起動、加減速、振動・異音、着床、戸開閉、管制運転、通話・監視	1M／3M／6M／1Y を項目別設定	□適用 □非該当　結果:

03　遠隔監視・基本サービス確認表

サービス	1 号機	2 号機	3 号機	費用・情報管理
常時遠隔監視	■有 □無	■有 □無	■有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
かご内通話	□有 □無	□有 □無	□有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
かご内遠隔確認	□有 □無	□有 □無	□有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
遠隔救出支援	□有 □無	□有 □無	□有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
カメラ監視	■有 □無	■有 □無	■有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
BGM	■有 □無	■有 □無	■有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
地震時自動診断・復旧	■有 □無	■有 □無	■有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
故障・停止履歴分析	■有 □無	■有 □無	■有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。
専用回線・通信装置	■有 □無	■有 □無	■有 □無	現存・採用する機能の通常運用、通信費、監視センター利用料及び保守会社切替に伴う通常移行は定額。発注者都合の機能追加又は大規模通信設備改修は別途。

03-2　現行保守サービス及び防犯カメラシステム（参考）

項目	内容
現行の保守方式	遠隔監視・遠隔点検（随時）、専門技術者による点検・調整（3 か月に 1 回）、遠隔診断（月 1 回）、故障対応（適宜）、建築基準法に基づく検査（年 1 回）、予防保全のための修理・部品交換（適宜）
地震時対応	地震時エレベーター自動診断・復旧システム（ELE-Quick）
かご内サービス	かご内ディスプレイ、BGM
保守会社所有機器	リモート点検装置、電話回線、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等（契約終了時は保守会社が撤去）
防犯カメラ	エレベーター用カメラ　各号機かご内　計 3 台
録画装置等	カメラサーバー3 台、録画装置 1 台、23 型ディスプレイ 1 台（1 階電気室）
設置・保守開始	平成 27 年 1 月設置、平成 27 年 4 月から保守開始。
現行の点検内容	記録状態・設定内容・ログの確認、カメラ・録画装置の外観点検・清掃（各 6 か月に 1 回）。部品取替えは別途

現行の保守方式は参考情報であり、本業務の点検周期は仕様書及び 02 の標準点検体系による。受託者は、遠隔点検を併用する場合も 127 項目の周期を満たす点検計画を提出する。

04　法定検査管理表

号機	検査資格者・機関	直近検査日	次回期限	提出先・報告主体	指摘・是正期限
1 号機					
2 号機					
3 号機					

05　フルメンテナンス費用・除外区分

【共通原則】定期保守点検、通常摩耗・劣化に伴う調整・修理・部品取替え、通常故障対応、閉じ込め救出、遠隔監視、通常通信費及び法定検査は固定委託費に含む。大規模更新、改造、発注者都合の機能追加、災害等による損傷その他除外表に明示したものは別途とする。

除外表に該当しない通常摩耗・劣化に伴う個別部品の修理又は取替えを一律に別途費用としない。定額範囲から除外しようとする場合は、除外条項、原因、対象部品、必要工数及び見積根拠を示し、交換前に発注者の承認を受ける。

項目	区分	条件
通常点検・調整・清掃・給油	含む	月例・周期点検
通常摩耗・劣化部品、一般消耗品・油脂類	含む	調整、修理、取替え及び補充を含む。除外表で個別に明示したものを除く
故障対応・閉じ込め救出・復旧	含む	通常故障の技術者出動、原因調査、救出及び通常復旧を含む。到着目標は業務計画で明示
遠隔監視・通話・通信費・監視センター利用	含む	現存機能及び採用サービスの通常運用並びに通常の切替移行を含む
法定検査・検査結果表等・通常提出手続	含む	定期検査、報告書等作成及び通常提出手続を含む。通常摩耗等の指摘修理は原則定額
意匠部・建築仕上げの大規模更新	除外	かご内装、乗場意匠等の全面更新
法令改正・行政指導・仕様変更に伴う改造・追加工事	除外	新規機能追加を含む。法定検査そのものは定額
災害・不可抗力による損傷	除外	地震、水害、落雷等
第三者・発注者責任の損傷	除外	故意過失、不適切使用
本設備外に起因する工事	除外	電源・建築・消防側の修理
エレベーター一式・主要機器一式の更新	除外	ただし通常摩耗の個別部品交換まで一律除外しない
機能追加・グレードアップ・大規模改修	除外	既存仕様を超えるもの。事前見積り・承認
受託者の保守不備による復旧	受託者負担	原因確認のうえ無償
通常の監視・通話サービス切替	含む	サービス空白を生じさせない通常移行
大規模通信設備改修	除外	既存仕様を超えるもの。事前見積り・承認
建物側・電源側工事	除外	エレベーター設備外に起因する工事
防犯カメラシステムの部品取替え・機器更新	除外	別契約で保守される場合の取扱いは仕様書による。

06　他業務との責任分界

関連業務	関連業務の担当	実施 15 の担当
設備運転監視 統括 04	日常監視、異常表示確認、通報	専門保守、遠隔監視、救出・復旧
自家用電気工作物保安管理 実施 04	エレベーターへの電源供給側	エレベーター側受電・制御、停電時動作
非常用発電機定期点検 実施 16	非常電源供給設備	自家発管制、停電時救出、インターフェース
防災設備保守点検等 実施 17	火災信号・消防設備側	火災時管制、信号受信後のエレベーター動作

07　月次報告・緊急報告の必須項目

区分	記録項目
月次	点検日・技術者、号機、点検項目・結果、運行・停止、故障、部品交換、写真、遠隔監視傾向、翌月予定
故障・閉じ込め	受付、通話、出動、到着、救出、原因、応急・恒久措置、復旧、利用者影響
法定検査	実施日、資格者、結果、報告、指摘、期限、是正
災害	地震・停電・火災等の発生、管制、停止、閉じ込め、点検、復旧
引継ぎ	台帳、履歴、監視設定、回線、鍵、部品、未是正、契約外工事

08　履行開始時の確認

仕様書と本補足資料により、対象 3 台、フルメンテナンス方式、127 項目の点検体系、遠隔監視、故障・閉じ込め救出、法定検査、定額・別途費用、責任分界、報告及び引継ぎを公募条件として特定する。製造番号・設置年等の未確認情報は初回引継ぎで号機別台帳へ反映するが、対象 3 台、フルメンテナンス方式及び定額・別途費用区分を変更するものではない。

No.	確認事項	本業務での扱い
1	対象台数	ロープ式 1 号機、2 号機及び 3 号機の計 3 台。見積対象は 3 台
2	メーカー・型式・群管理	三菱電機製・型式 VFGLBRN（3 台）。製造番号・設置年・群管理は初回引継ぎ時に台帳確定。対象台数・FM 方式は変更しない
3	遠隔サービス・カメラ・回線	現行は遠隔監視・遠隔診断・ELE-Quick・かご内カメラ 3 台。確認表で採用範囲、所有、通信費及び情報管理を確定。通常運用・通常切替は定額、カメラ部品取替え・更新、大規模改修・機能追加は別途
4	故障到着時間	提案・業務計画で通常時等の目標を明示
5	法定検査	検査、検査結果表等作成及び通常提出手続は定額。資格者・期限・報告主体を管理表で確定
6	フルメンテ除外	除外表に明示した 10 区分のみ。通常摩耗・劣化した個別部品は一律除外しない
7	127 項目	対照表を契約開始時に提出し、周期・適用を号機別確定

09　127 項目対照記録票

号機及び対象項目ごとに本票を複写して使用する。

項目	記入欄
号機・点検日・実施者	
既存仕様の項目番号・項目名	
メーカー点検表 項目番号・項目名	
周期	
実施方法	
測定値・単位・判定	
適用外理由	
法定検査との関係	
写真・資料番号	