

大和郡山市市営住宅昇降機保守点検業務（その1） 仕様書

本業務は、下記10. 記載の所在地に設置した昇降機設備を、本仕様書および関係法令に従い保守点検を行い、その結果を大和郡山市他関係機関に報告するとともに、昇降機設備を常に良好な状態に維持し、不慮の事故に備えることを目的とする。

1. 件名 大和郡山市市営住宅昇降機保守点検業務（その1）
2. 場所 大和郡山市新町他地内
3. 契約期間 令和8年6月1日から令和11年5月31日まで（36カ月間）
※本件は、地方自治法第234条の3、同法施行令第167条の17および大和郡山市長期継続契約を締結することができる契約に関する規則第2条第2項の規定による長期継続契約であるので、本件の契約締結日の翌年度以降の委託者の予算において、当該予算が減額または削除された場合は、委託者は翌年度以降の契約変更または解除をすることができることとする。
4. 対象設備
 - ① 三菱電機製エレベーター（VFGLB-JB）
操作方式 2BC
停止階床数 3
速度 4.5m/min
用途 乗用
積載質量 600kg
台数 5台（南谷団地、片桐東団地A・B・F・G棟）
 - ② 三菱電機製エレベーター（VFGLB-JB）
操作方式 2BC
停止階床数 5
速度 4.5m/min
用途 乗用
積載質量 600kg
台数 2台（片桐東団地D・E棟）

③ 三菱電機製エレベーター (VFGLF)	
操作方式	2 BC
停止階床数	3
速度	4.5 m/min
用途	乗用
積載質量	600kg
台数	2台 (丸尾南団地A・B棟)

(詳細は「10. 対象昇降機設置場所一覧表」参照。)

※付加装置

地震時管制運転装置 (EER-S,P)

停電時自動着床装置 (MELD)

火災時管制運転装置 (FER)

遮煙ドア

合成音声アナウンス装置 (AAN)

自動診断回復旧運転装置

5. 契約の種類 フルメンテナンス契約

6. 点検業務内容

遠隔点検用機器を用いた遠隔点検を行う。本点検実施に必要な専用電話回線等の設置・運用・撤去については委託者の指定する時期までに受託者が責任を持って行い、その費用については受託者が負担するものとする。なお、本契約に基づく点検については、原則として「建築保全業務共通仕様書 (最新版) 国土交通省大臣官房庁営繕部監修」に準じて行うものとする。

(1) 定期点検等および保守

- ①対象設備の運行状況を常時記録し、その記録を収集し、定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検する。点検する項目は、「遠隔点検内容」記載のとおりとする。
- ②委託者の担当係官の業務時間内の業務に差し支えない時間帯に対象設備の自動運転等を行い、定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能の診断等をする。診断等する項目・内容は、「遠隔診断等内容」記載のとおりとする。
- ③上記(1)①②の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場での作業を行う。
- ④対象設備の運行状態の点検結果及び変調状態に対する処置の結果については、毎月点検報告書にて知らせ、また変調発生後の処置のために現場で行った作業

については別途作業報告書を提出する。

(2) 点検・手入れ保全

- ① 3カ月ごと（概ね5月、8月、11月、2月に実施）に点検・手入れ保全（給油・調整・清掃等）を現場で行う。
- ② 点検・手入れ保全の箇所・機器・内容は、「点検内容」記載のとおりとする。
- ③ 点検・手入れ保全を行ったときは、作業報告書を提出する。
- ④ 稼働頻度等の稼働データを考慮した適切な保守契約及び定期点検の結果により、機器の性能維持に必要と判断される場合は、技術員を派遣し、受託者の負担で直ちに調整又は修理、部品の取り替えを的確に行うこと。

(3) 異常監視・直接通話

- ① 遠隔点検装置から対象設備について次の異常信号を受信したときは、遠隔点検装置からの自動通報に基づき、最適な処置をとる。
 - (ア) 閉じ込め故障 (イ) 使用不能故障（運行に支障がある状態） (ウ) 着床不良 (エ) 戸開閉不良 (オ) 制御盤停電 (カ) 遠隔点検装置停電 (キ) 制御関連機器温度異常
- ② 遠隔点検装置から対象設備について次の異常信号を受信したときは、対象設備かご内のインターホンにより、かご内の者と受信専門員が直接通話し、必要な指示・連絡を行う。
 - (ア) 閉じ込め故障 (イ) 使用不能故障
- ③ 異常信号受信に基づく処置の結果については、遠隔点検報告書にて報告する。また異常信号受信に基づく処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて作業報告書または故障修理作業報告書を提出する。

(4) 閉じ込め信号受信時の対応

遠隔点検装置の自動通報による閉じ込め故障発生 of 信号を受信したらかご内からの音声により、市営丸尾南団地A棟及び市営丸尾南団地B棟においては音声及び画像により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技術員を現場へ派遣する。この結果については作業報告書または故障修理作業報告書を提出する。

(5) 緊急連絡時の対応

上記(3)・(4)の遠隔点検装置の自動通報以外に、対象設備について故障時の緊急事態（閉じ込め故障を含む）が発生した場合や、不時の障害発生又委託者の要請があった場合には速やかに技術員を派遣し、速やかに対象設備の運行状況を確認するとともに、事態に応じた最も適切な処置を行う。なお、故障時等の緊急時には、原則として通報受信後1時間以内に到着し、復旧対策を実施する。この結果については作業報告書又は故障修理作業報告書を提出する。また、受託者は契約締結後、速やかに緊急時対応を行う際の体制表を提出し、

体制に変更等が生じたときは、その都度新しい体制表を提出すること。

(6) 機能維持工事

- ①対象設備の機能維持を図るため、機器の摩耗・劣化を予測し、その予測に基づいて機器の構成部品の修理・取替（以下、「機能維持工事」という。）を行う。ただし、その対象となる機器の摩耗・劣化は対象設備を通常使用する場合に生ずる範囲のものに限る。
- ②機能維持工事の範囲は、「修理範囲」記載のとおりとする。
- ③機能維持工事が完了したときは、工事完了届を提出する。

(7) 故障修理工事

- ①対象設備に故障が生じた場合、機器の構成部品の修理・取替を行う。
- ②故障修理工事の範囲は「修理範囲」記載のとおりとする。
- ③故障修理工事が完了したときは工事完了届を提出する。

(8) 消耗部品の供給

作業に必要な部品のうち、消耗部品は供給するものとし、その範囲は、「消耗部品」のとおりとする。

(9) 品質検査

1年に1回、国土交通大臣が定める昇降機検査資格者により建築基準法第12条3項等の関係法令に基づく定期検査を実施し、その結果を定期検査報告書として特定行政庁及び施設管理者に報告する。また、速やかに定期点検報告済証を取得し、掲示すること。なお、定期点検に伴う費用は受託者の負担とする。

(10) 法令に基づく検査

- ①建築基準法第12条又は労働安全衛生法第41条に基づく法令検査の立会いをする。
- ②上記(10)①の法定検査及び法定検査受検諸事項の実施を依頼したときは、責任をもって実施し、結果を特定行政庁に報告する。

(11) 地震時の自動診断および仮復旧運転

- ①地震時の自動診断及び仮復旧運転は地震時管制運転装置での復旧を除く。
- ②受託者は委任者の求めに応じて地震時の自動診断及び仮復旧運転の動作試験を行う。また、委託者は必要に応じて試験に立ち会う。
- ③地震時の自動診断及び仮復旧運転の作動 Gal は下記一覧の通りとする。

住宅名	感知器（低）作動	感知器（高）作動	感知器（診断）作動
市営南谷団地	80	120	—
市営片桐東団地A棟	80	120	—
市営片桐東団地B棟	80	120	—
市営片桐東団地F棟	80	120	—
市営片桐東団地G棟	80	120	—

市営片桐東団地D棟	80	120	—
市営片桐東団地E棟	80	120	—
市営丸尾南団地A棟	80	120	200
市営丸尾南団地B棟	80	120	200

(12) 遠隔閉じ込め救出

①下記の閉じ込め信号受信時に音声及び画像にてかご内の状況を確認し、遠隔操作にて乗客の救出を試みる。

乗場の敷居に物が挟まって扉が開かない場合。

安全回路動作によってドアが開かない場合。

ドアに異物が挟まり、機器と干渉し階間に急停止してしまう場合。

②受託者は委託者の求めに応じて遠隔閉じ込め救出の動作試験を行う。

また、委託者は必要に応じて試験に立ち会う。

③遠隔閉じ込め救出は委託業務開始後、4ヵ月以内に適用を開始させる。

7. 使用部品類

①当該業務に使用する交換部品類は、製造者の規格品を使用し（潤滑油類は、製造者の推奨する適正な調合のものを使用するものとする。）、緊急時でも速やかに昇降機を復旧するために、交換用部品、消耗品等を合理的に必要な量を確保すること。

②委託者は受託者に対し部品等の確保状況について、説明及び確認を求めることができる。

8. 支払条件

①毎月末で締め、翌月以降に支払う。

②受託者の適正な請求より30日以内に支払う。

9. その他

①定期点検等及び保守業務の実施時間帯については施設業務に支障の無いように委託者と事前に協議し決定すること。

②作業終了後は、運転調整を行い、機器が正常に作動することを確認する。

③作業に当たっては、委託者の指示に従う。

④作業終了後は、速やかに委託者の検査を受け、その指示に従う。

⑤作業完了後は、速やかに作業完了報告書を提出する。

⑥本契約上生じた事故等については、すべて受託者において処理する。

⑦受託者は委託者の書面による承諾を得ずに本契約によって生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

⑧受託者は委託者の書面による承諾を得ずに業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

⑨検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、受託者が直接雇用契約を締結し

た者であり、各装置に熟知し、役務で提供するために必要な専門知識を有する者で、その責任者は、昇降機検査資格者であること。また、定期検査については、二人以上の技術員で行うこと。

10. 対象昇降機設置場所一覧表

①

所在地	住宅名	台数	竣工検査
大和郡山市新町 731 番地 1	市営南谷団地	1	平成 26 年 10 月
大和郡山市新町 247 番地 3	市営片桐東団地 A 棟	1	令和 2 年 3 月
	市営片桐東団地 B 棟	1	平成 30 年 3 月
	市営片桐東団地 F 棟	1	平成 31 年 1 月
	市営片桐東団地 G 棟	1	平成 27 年 10 月

②

所在地	住宅名	台数	竣工検査
大和郡山市新町 247 番地 3	市営片桐東団地 D 棟	1	平成 29 年 11 月
	市営片桐東団地 E 棟	1	令和元年 11 月

③

所在地	住宅名	台数	竣工検査
大和郡山市矢田町 5511 番地 4	市営丸尾南団地 A 棟	1	令和 3 年 12 月
大和郡山市新町 746 番地 1	市営丸尾南団地 B 棟	1	令和 4 年 12 月

点検内容

箇所	機器名	点検内容	VFGLB-JB
機械室	室内環境	<input type="checkbox"/> 機械室の扉・窓の開閉状態、施錠状態 <input type="checkbox"/> 機械室の扉・窓の破損の有無 <input type="checkbox"/> 天井・壁・床のヒビ割れ・雨漏りの有無 <input type="checkbox"/> 照明点灯状態 <input type="checkbox"/> コンセントの異常の有無 <input type="checkbox"/> 機械室内の換気状態 <input type="checkbox"/> 整理・清掃状態 <input type="checkbox"/> 消火器・閉じ込め救出用具等の異常の有無	-
機械室	制御盤 受電盤	<input type="checkbox"/> 制御盤固定状態 <input type="checkbox"/> 制御盤扉開閉状態 <input type="checkbox"/> 制御盤本体劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 接触器作動状態 <input type="checkbox"/> 各回路絶縁状態 <input type="checkbox"/> 戸開走行保護装置作動状態(注1) <input type="checkbox"/> その他機器作動状態 <input type="checkbox"/> その他機器劣化・損傷の有無	-
	巻上電動機 巻上機	<input type="checkbox"/> 巻上機運転状態 <input type="checkbox"/> 巻上電動機回転状態 <input type="checkbox"/> エンコーダ回転状態 <input type="checkbox"/> 電磁ブレーキ作動状態 <input type="checkbox"/> 巻上機綱車劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 巻上機回り各機器取付状態 <input type="checkbox"/> 巻上機回り各機器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 巻上機油劣化・油漏れの有無 <input type="checkbox"/> 巻上電動機絶縁状態	-
	そらせ車	<input type="checkbox"/> そらせ車の回転状態 <input type="checkbox"/> そらせ車シープ劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> そらせ車の取付状態 <input type="checkbox"/> そらせ車軸受部給油状態	-
	調速機	<input type="checkbox"/> 調速機運転状態 <input type="checkbox"/> 調速機作動速度 <input type="checkbox"/> 調速機回り各スイッチ作動状態 <input type="checkbox"/> 調速機取付状態 <input type="checkbox"/> 各給油部の給油状態	-
かご まわり	かご上	<input type="checkbox"/> かご上各機器作動状態 <input type="checkbox"/> かご上各機器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かご上各安全スイッチ作動状態	○
	かご戸 まわり	<input type="checkbox"/> かごの戸取付状態 <input type="checkbox"/> かごドアハンガー取付・作動状態 <input type="checkbox"/> かごドアハンガー劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 戸閉連動機構取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 戸閉連動機構劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かごドア制御・駆動機器取付・作動状態 <input type="checkbox"/> かごドア制御・駆動機器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かごドア関連安全装置取付・作動状態 <input type="checkbox"/> かごドア関連安全装置劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かご戸と乗場戸連動状態	○
	かご上 ステーション	<input type="checkbox"/> 各安全スイッチ取付・作動状態 <input type="checkbox"/> ステーション内各機器作動状態 <input type="checkbox"/> ステーション内各機器劣化・損傷の有無	○
	着床装置	<input type="checkbox"/> 着床リレー作動状態	○
	非常 止め装置	<input type="checkbox"/> 非常止め装置取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 非常止め装置劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 非常止めスイッチ作動状態	○
	ガイドシュー (ガイドローラ)	<input type="checkbox"/> ガイドシュー(ガイドローラ)取付・作動状態 <input type="checkbox"/> ガイドシュー(ガイドローラ)劣化・損傷の有無	○
	はかり装置	<input type="checkbox"/> はかり装置取付・作動状態 <input type="checkbox"/> センサ部劣化・損傷の有無	-
	吊り車	<input type="checkbox"/> 綱車劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 吊り車回転状態	○
	給油器	<input type="checkbox"/> 給油器取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 給油器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 給油器の油量	○
	救出口	<input type="checkbox"/> 救出口扉の開閉状態、施錠状態 <input type="checkbox"/> 救出口スイッチの取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 救出口スイッチの劣化・損傷の有無	-
昇降路	その他機器	<input type="checkbox"/> かご室ファン取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 移動ケーブル取付状態 <input type="checkbox"/> かご室組立構成機器取付状態 <input type="checkbox"/> かご室組立構成機器劣化・損傷の有無	○
	昇降路	<input type="checkbox"/> 昇降路周壁劣化・損傷の有無	○
昇降路	制御盤	<input type="checkbox"/> 制御盤固定状態 <input type="checkbox"/> 制御盤扉開閉状態 <input type="checkbox"/> 制御盤本体劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 接触器作動状態 <input type="checkbox"/> 各回路絶縁状態 <input type="checkbox"/> 戸開走行保護装置作動状態 <input type="checkbox"/> その他機器作動状態 <input type="checkbox"/> その他機器劣化・損傷の有無	○

箇所	機器名	点検内容	VFGLB-JB
昇降路	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 ○巻上機回り各機器取付状態 ○巻上機回り各機器劣化・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	○調速機運転状態 ○調速機作動速度 ○調速機回り各スイッチ作動状態 ○調速機取付状態 ○各給油部の給油状態 ○エンコーダ作動状態	○
	終点スイッチ	○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 ○レール取付状態	○
	つり合 おもり	○つり合おもり劣化・損傷状態 ○つり合おもり組立取付状態 ○ガイドシュー取付・作動状態 ○ガイドシュー損傷の有無	○
	吊り車	○吊り車劣化・損傷の有無 ○吊り車回転状態	○
	ロープ	○メインロープ劣化・損傷の有無 ○ガバナロープ劣化・損傷の有無 ○メインロープソケット劣化・損傷の有無 ○メインロープ取付状態 ○ガバナロープ取付状態	○
	つり合 チェーン	○つり合チェーン劣化・損傷状態 ○つり合チェーン取付状態	-
	着床装置 プレート	○プレート劣化・損傷の有無 ○プレート取付状態	○
	移動 ケーブル	○ケーブル動特性 ○ケーブル劣化・損傷の有無 ○ケーブル取付状態	○
	乗場 戸まわり	○乗場戸自閉機能作動状態 ○乗場戸取付状態 ○乗場ドアハンガー取付・作動状態 ○乗場ドアハンガー劣化・損傷の有無 ○乗場ドア関連安全装置取付・作動状態 ○乗場ドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○乗場戸とかが戸の連動状態	○
	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	○ピット周壁の劣化・損傷の有無 ○ピット漏水の有無、汚損状態
緩衝器		○緩衝器劣化・損傷の有無 ○緩衝器台劣化・損傷の有無 ○緩衝器取付状態	○
張り車		○張り車劣化・損傷の有無 ○張り車取付・回転状態	○
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 ○全自動戸閉閉状態 ○停電灯点灯状態 ○かご内表示器作動状態 ○かご鉤作動状態 ○かご鉤劣化・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 ○かご室照亮点灯状態	○
	かご内 操作盤	○かご内操作盤カバー取付状態 ○かご内操作盤各スイッチ作動状態	○
	外部連絡装置	○外部連絡装置作動状態	○
	乗場	○全自動戸閉閉状態 ○乗場鉤作動状態 ○乗場鉤劣化・損傷の有無 ○乗場表示器作動状態	○

装置等	機器名	点検内容	VFGLB-JB
地震時管制 運転装置 (EER)	全般	<input type="checkbox"/> 管制運転作動状態 <input type="checkbox"/> 気配りアナウンス作動状態 <input type="checkbox"/> 地震感知器作動状態 <input type="checkbox"/> 地震感知器取付状態	○
停電時自動着床 装置(MELD)	全般	<input type="checkbox"/> 自動着床状態 <input type="checkbox"/> 戸閉閉状態 <input type="checkbox"/> 気配りアナウンス作動状態 <input type="checkbox"/> 停電灯点灯状態	○
	制御盤 かご上ステーション内	<input type="checkbox"/> 接触器取付状態 <input type="checkbox"/> 接触器作動状態 <input type="checkbox"/> 接触器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 各回路絶縁状態 <input type="checkbox"/> MELD用基板取付状態 <input type="checkbox"/> MELD用基板劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> その他機器取付状態 <input type="checkbox"/> その他機器劣化・損傷の有無	○
	バッテリー	<input type="checkbox"/> 作動電圧	○
火災時管制 運転装置 (FER)	全般	<input type="checkbox"/> 管制運転作動状態 <input type="checkbox"/> 気配りアナウンス作動状態	○
	制御盤	<input type="checkbox"/> 接触器取付状態 <input type="checkbox"/> 接触器作動状態 <input type="checkbox"/> 接触器劣化・損傷の有無	○
	乗場	<input type="checkbox"/> 呼び戻しボタン取付状態 <input type="checkbox"/> 呼び戻しボタン作動状態 <input type="checkbox"/> 呼び戻しボタン劣化・損傷の有無	○
遮煙ドア	乗場ドア	<input type="checkbox"/> 気密材取付状態 <input type="checkbox"/> 気密材劣化・損傷の有無	○
音声合成アナウンス 装置(AAN)	本体	<input type="checkbox"/> 装置本体取付状態 <input type="checkbox"/> 装置本体劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> スピーカー取付状態 <input type="checkbox"/> 作動状態 <input type="checkbox"/> 音声・音量の状態	○
自動診断(復旧)運転装置	本体	<input type="checkbox"/> 装置運転状態	○

消耗部品

部品名	VFGLB-JB
制御盤内ヒューズ (注1)	○
制御盤内抵抗管 (注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)	○
照明ランプ、スターター (注3)	-
インジケータ用ランプ (注3)	○
操作盤・乗場押ボタン用ランプ (注3)	○
かご室内停電灯用ランプ (注3)	○
点検用オイル、グリス類 (注4)	○
ウェス、サンドペーパー	○
ビス、ナット、ワッシャー	○
メモリーバックアップ用電池	○

(注1)NFブレーカは含みません。

(注2)回生抵抗は含みません。

(注3)ランプ関係には、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みません。

(注4)緩衝器の作動油は含みません。

修理範囲

修理項目	VFGLB-JB
■巻上機	
巻上機ユニット取替*	○
ギヤ取替	-
ギヤオイル取替	-
軸受取替	*(巻上機ユニット取替)に含む
歯当り調整	-
ブレーキライニング (パッド) 取替	○
ブレーキシュー取替	○
ブレーキプランジャー取替	-
ブレーキブッシュ取替	-
ブレーキホイール・ディスク取替	*(巻上機ユニット取替)に含む
ブレーキコイル取替	
オイルシール取替	
油切り片取替	
シープ軸取替	
シープ溝削正	
シープ取替	
防振ゴム取替	
■頂部返し車	
シープ取替	○
軸受取替	○
■調速機	
軸受取替	○
シープ取替	○
エンコーダ取替	○
■張り車	
軸受取替	○
シープ取替	○
■かご枠	
防振ゴム取替	○
■吊り車	
軸受取替	○
シープ取替	○
■非常止め装置	
引上棒組立取替	○
フリクションダンパー取替	-
■ガイドシュー	
シュー (ローラ) 取替	○
■給油器	
給油器取替	○
■かご戸装置	
ドアレール取替	○
レバー機構取替	○
リトラクタブルバーン	-
綱カケ滑車取替	○
運動ロープ・チェーン取替	○

修理項目	VFGLB-JB
■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	○
■鏡外し装置	
オーバーホール	—
コイル取替	—
■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	○
連動ロープ取替	○
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	○
■つり合ロープ、鎖	
つり合ロープ（鎖含む）切詰・取替	○
■巻上電動機	
軸受取替	*（巻上機 ^{モータ} 取替）を含む
■受電盤	
NFブレーカ取替	—
■制御盤	
リレー本体取替	○
半導体プリント板取替	○
コンデンサー取替・電磁接触器接点（リード線含む）取替	○
インバータ取替	○
コンバータ取替	○
整流器取替・抵抗管取替	○
変圧器取替	○
安定化電源取替	○
バッテリー取替	○
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	○
■外部連絡装置電源	
外部連絡装置電源取替（停電装置含む）	—
■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	○

修理項目	VFGLB-JB
■換気装置	
ファンオーバーホール・取替	○
※以下修理項目については装備されている場合のみ対象となります。	
天井LED照明取替	○
地震時管制運転装置(ER)用感知器取替	○
停電時自動着床装置(MELD)用リレー取替	○
停電時自動着床装置(MELD)用バッテリー取替	○
回生電力蓄電装置(エレセーブ)用リレー取替	○
回生電力蓄電装置(エレセーブ)用バッテリー取替	○
回生電力蓄電装置(エレセーブ)用半導体ユニット取替	○
回生電力蓄電装置(エレセーブ)冷却用ファン取替	○
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	○
超音波ドアセンサ(USDS)取替	-
ホールモーションセンサ(HMS)取替	○
ライニングナルドアセンサ(LSDS)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)用バッテリー取替	-
音声合成アナウンス装置(AAN)用スピーカー取替	○
光電式ドアセンサ取替	○
空気清浄機ファンオーバーホール・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	○
乗場液晶インジケータ表示ユニット取替	○
かご内映像表示用ディスプレイ取替	○

■除外項目

次の項目は、修理範囲には含まれません。

- (1) 機器保証サービス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) 指紋照合装置、タッチレスコール、空調機の修理・部品取替。
- (3) 巻上機、電動機等の機器の一式取替。
- (4) 一切の建築関係工事。
- (5) 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。
- (6) 契約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。
- (7) 地震、頻発、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。

遠隔点検内容

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	かごの上	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
	照明灯	点灯状態
	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

遠隔診断等内容

分類	診断メニュー	診断内容
運転機能診断	運転性能診断	加減速度
		異常音
	戸開閉診断	開閉負荷・開閉時間
		制御スイッチ動作点
	ブレーキ性能診断	両側静トルク
		片側静トルク
		動トルク
	非常用動力バッテリー診断	
かご制御機器機能診断	速度制御機能	
	非常停止機能	
	フロア検出機能	
外部連絡装置機能診断	かご内インターホン	
積載質量検出センサー診断		
管制運転機能診断	地震時管制運転機能診断(EER)※地震時の自動診断及び仮復旧運転の判断	
	火災時管制運転機能診断(FER)	