

ウェルブ六甲道5番街1番館 管理組合 御中

ウェルブ六甲道5番街1番館 向け

# 中央監視システム更新 ご提案書

2026年 1月



東テク株式会社  
大阪支店

# 中央監視装置 ご提案内容

1. 中央監視システムとは
2. 中央監視システム 現状構成図
3. 中央監視装置の現況・リニューアルの必要性について
4. 優先度に応じた独自の中長期更新プラン
5. 更新対象範囲(STEP1:中央監視装置 更新)
6. savic-netG5とは 拡張性を追求したフルオープンシステム

# 1. 中央監視システムとは

中央監視システムは、建物の設備を一括管理し、少ない人員での管理を可能にする、人間に例えると「頭脳」の役割を担っています。

主に設備の遠方操作、状態・警報監視などを行っており、もしも中央監視システムが故障すると、これらを全て現地で操作することになります。

下記に中央監視の機能の一例を示します。

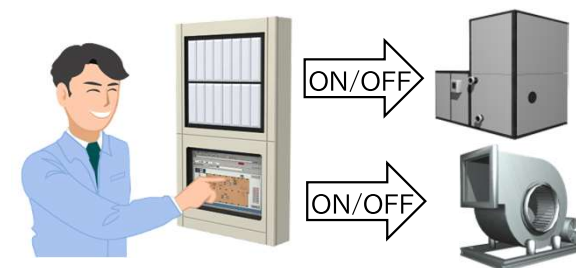
## 1. 各種設備機器のON/OFF、警報監視

中央監視システムは各種制御機器のON/OFF機能を有しております。

これらの機能なくしては、タイムスケジュール運転はおろか通常のON/OFFでさえ現地動力盤にて一つ一つ操作していかなくてはなりません。

敷地の広い貴施設ではこの問題に対処するには作業員の増員が必要なケースも発生いたします。

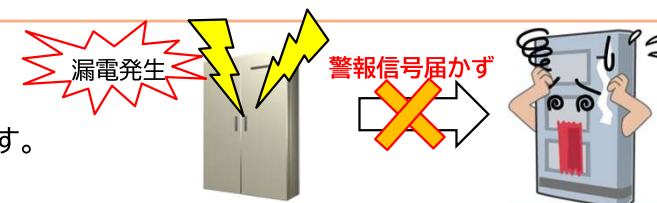
また、警報監視もできないため、設備機器の異常に気付くのが遅れる可能性もございます。



## 2. 電気設備の各状態監視

中央監視システムにて各動力・分電盤の各状態・警報を監視しております。

例) 漏電の発生に気づかず放置していると、感電による人身事故や火災を招くおそれがあります。



## 3. 各室内の空調制御

中央監視システムにて各室内の温湿度などの把握および設定値との比較を行い、状況に応じて空調設備機器を適切に運転させることで、常に最適な室内環境を保っています。

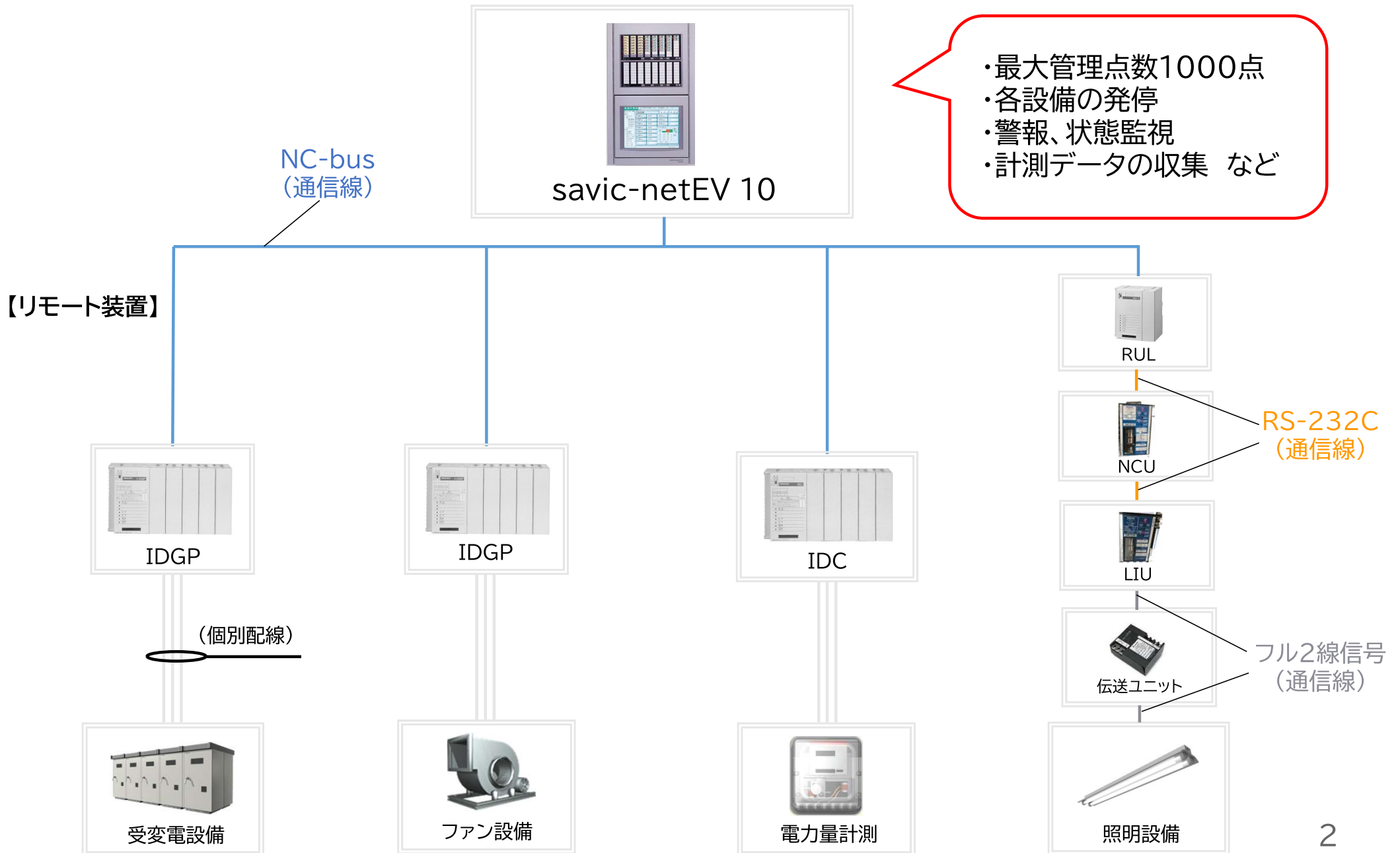
これに関わる機器の制御が全て適切に行われなければ、業務および施設運営に大きな支障をきたす可能性がございます。



上記の例は監視項目の一部で、重要なものは他にも多々あります。  
これらが全て正常に機能することで、最適な環境を維持できています。

## 2. 中央監視システム 現状構成図

【中央監視装置 (2011年納入)】



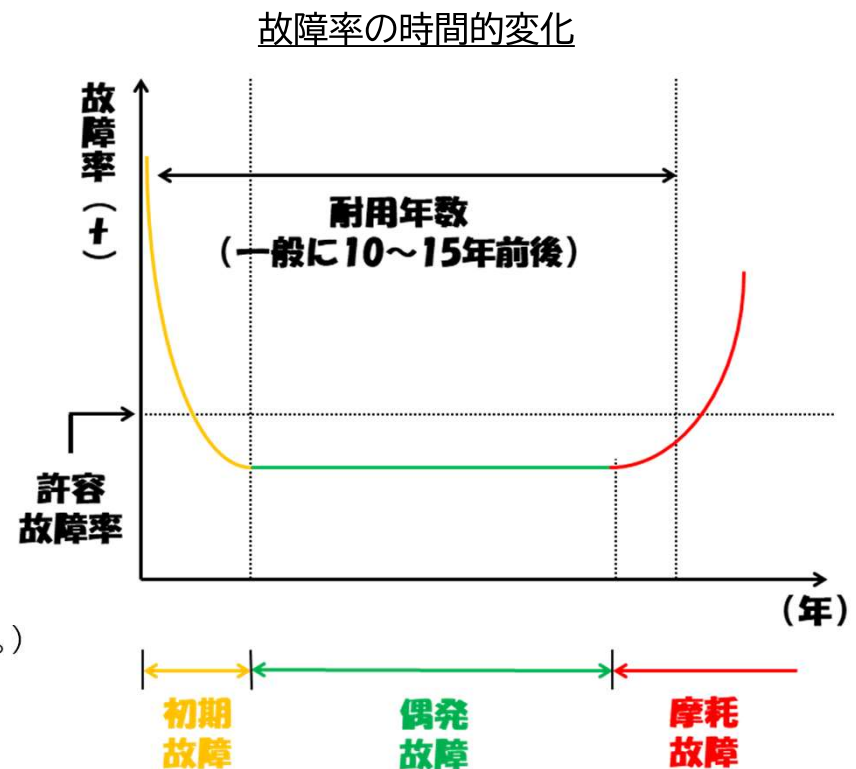
# 3. 中央監視装置の現況・リニューアルの必要性について

万が一、中央監視システムが故障し、修繕できなくなれば、建物の運用に多大な支障をきたすことが考えられます。

現在、貴施設の中央監視装置(savic-netEV 10)は2011年納入後約15年が経過しております。  
随時消耗品等の交換を実施し安定した状況を保っていますが、24時間365日稼働していることから、今後の故障が懸念されます。

## 中央監視装置の老朽化

- 右図は中央監視装置の故障率の時間的変化を示しております。  
貴施設の中央監視装置は納入後約15年が経過しており、  
法定耐用年数(10~15年)を超過しております。
- 2023年3月をもって部品供給期限が終了し、以降はストック品(予備品)による対応期間となります。  
(部品の有無はその時の在庫状況によるため、場合によっては迅速な部品供給ができない可能性があります。)
- リモート装置の部品供給期限について
  - ・RULの部品供給期限は、2014年となっております。
  - (※RULは後継機種がなく、照明設備側にBACnetの対応が必要となります。)
  - ・IDCの部品供給期限は、2014年となっております。
  - ・IDGPの部品供給期限は、2014年となっております。

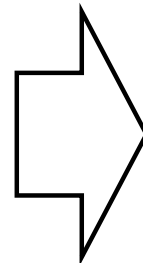
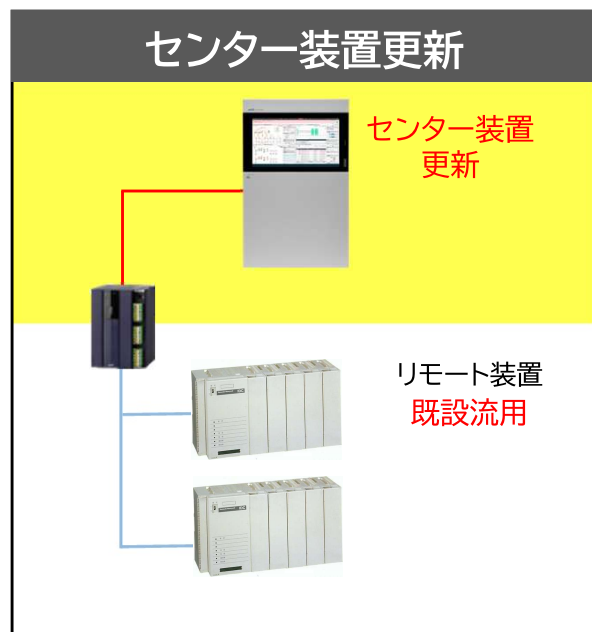


万一、中央監視装置廻りの部品が故障しますと、在庫がある場合は弊社ストック品との交換、  
在庫がない場合は新しく中央監視装置を導入する必要があります。  
その際は、最短でもご発注から3~4ヶ月の時間を要します。

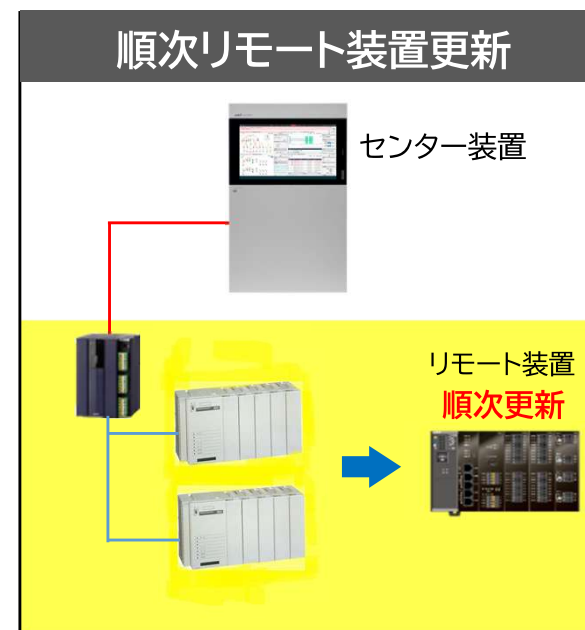
## 4. 優先度に応じた独自の中長期更新プラン

建物のライフサイクルに応じて、既存の資産を大切にお使い頂きながら、次世代システムへ段階的に移行させることが可能です。分散投資により、工事のインシヤルコストを抑えることができます。

### STEP1



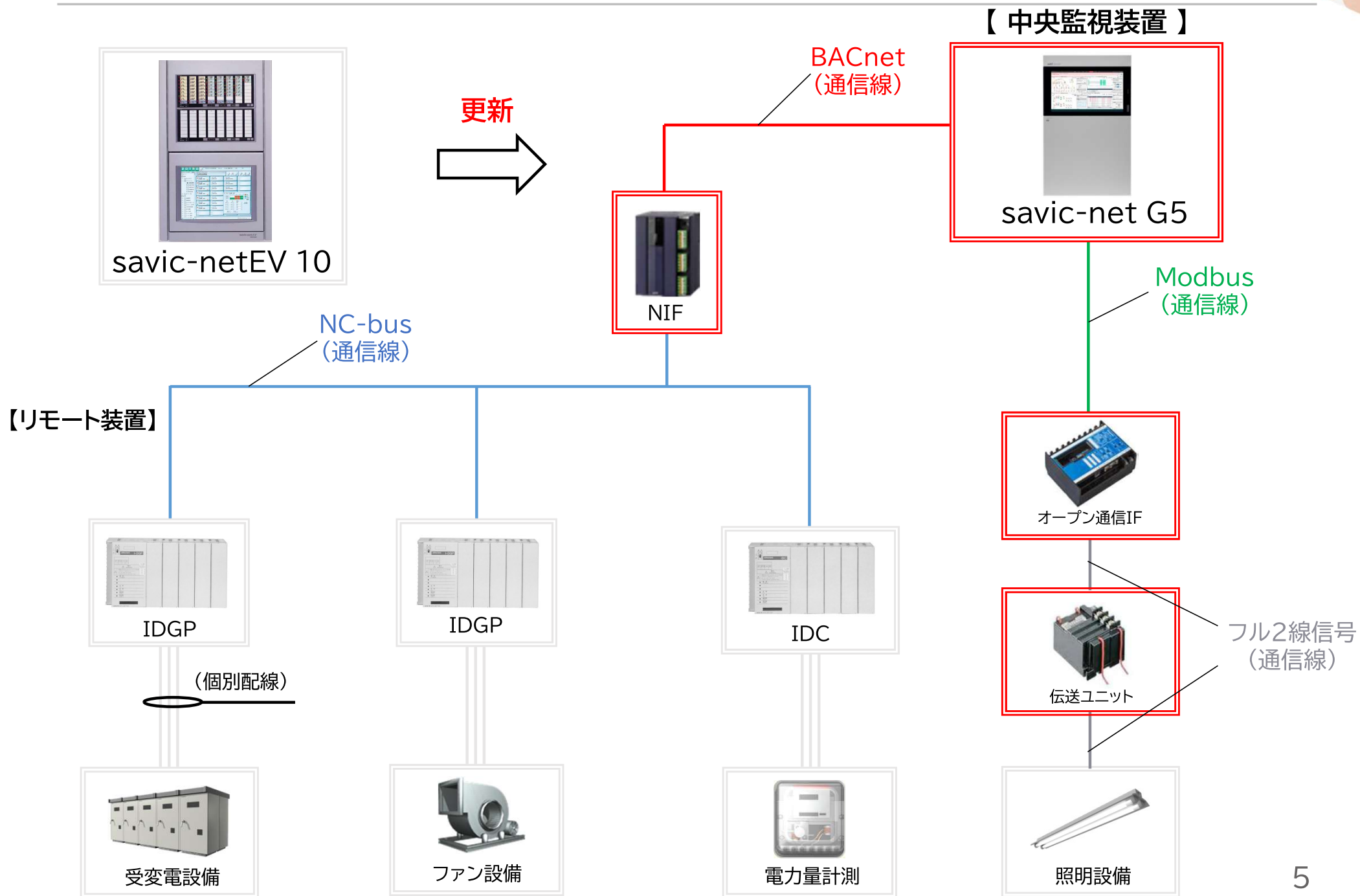
### STEP2



まず、センター装置を更新することで、**部品供給と経年劣化のリスクを払拭**します。  
既設センター装置の設定ファイルを解析し更新データファイルを作成するため、既設リモート装置をそのままに更新システムへ接続しても**新旧装置との設定データ不一致を防ぐことができ、安心・安全な切替作業を実現**します。

弊社独自のエンジニアリング技術を用いることで、既設リモート装置を活かしながらのステップリニューアルが可能です。  
**更新優先度の高い系統から順次リモート装置を更新**することで、**柔軟な施工計画に対応**いたします。

# 5. 更新対象範囲(STEP1:中央監視装置 更新)



## 6. savic-netG5とは 拡張性を追求したフルオープンシステム

中央監視装置:現状のsavic-net EV model10から **savic-net™G5** への更新をご提案いたします。

<製品特長>

### オープンシステム

BAC-netやModbus™といったオープン通信で、各種の設備・機器を一元管理します。

### 拡張性の高いシステム

必要に応じて増築対応・冗長化が可能。  
高い費用対効果でシステムを構築できます。

### 優れた操作性

ユーザビリティにこだわって開発された  
使いやすいシステムです。

### 省エネルギー

建物のエネルギー消費を最適化。  
ランニングコスト低減と地球環境保全に貢献します。

### 長期保守対応

販売終了後10年間は保守用交換部品を  
確実に供給できる体制を整えています。



- BACnet は ASHRAEの商標です。
- Modbus is a trademark and the property of Schneider Electric SE, its subsidiaries and affiliated companies.