

大和市まごころ地域福祉センター
設備の保守点検に関する仕様書

1. 管理に関する基本的な考え方
2. 施設の概要
3. 管理の基準

の3点については、「まごころ地域福祉センター業務仕様書」に準じます。

4. 業務内容：エレベーター保守点検

(1) 遠隔監視メンテナンス対象昇降機

機種	ロープ式エレベーター
用途	乗用
積載量又は定員	11人
速度	45m/min
階床数又は階高	2
遠隔監視	S-TERM
竣工検査年月日	2001年 6月30日
定期点検回数	3ヶ月毎に1回とし、点検日については指定管理者が指定
号機呼称	LA01
付加仕様	車椅子兼用
付加装置	地震時管制運転装置、停電時自動着床装置

(2) 遠隔監視メンテナンス

- (ア) エレベーターの運行状態を点検・確認するための遠隔点検・監視装置を設置し、電話回線を介し常時運行状態を監視し、定期的に機器及び運行機能を点検する。
- (イ) 遠隔点検項目、遠隔監視項目について状態変化が生じた時は、状況を確認し必要に応じて現場で作業を行う。
- (ウ) 点検結果及び状態変化に対する処置の結果については、毎月「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。

(3) 遠隔点検項目

エレベーターの運行状態を定期的に確認する。

制御盤温度	戸閉め安全装置動作状態
電動機動作状態	かご戸スイッチ動作状態
ブレーキ動作状態	のりば戸スイッチ動作状態
制御機器動作状態	インターホン（トスコール）動作状態
かご走行状態	かご内照明点灯状態
着床状態	荷重検出装置動作状態
呼びボタン動作状態	昇降路リミットスイッチ動作状態
戸開閉状態	安全スイッチ動作状態
戸開閉速度状態	ピット環境

(4) 遠隔監視項目

エレベーターの異常状態の発生・復帰を常時監視する。

(ア) 異常監視

- ① 閉じ込め
- ② 制御装置異常監視
- ③ 起動不能
- ④ 遠隔監視装置異常
- ⑤ 電源異常

(イ) 管制運転監視

- ① 地震時管制運転
- ② 停電時自動着床運転

(5) 遠隔故障データ収集

故障発生時に遠隔にて故障分析のためのデータを収集する。

(6) 遠隔監視装置の点検

技術員を派遣し、監視装置の点検を行う。

- (7) 定期点検（建築基準法第 8 条及び第 12 条）
- (ア) 技術員を派遣させ昇降機機器全般を点検し、必要に応じ清掃、給油、調整を行い、性能を最高に維持するよう適切な処置を行う。
 - (イ) 定期点検の結果については、「メンテナンス報告書」にて報告する。
- (8) 定期整備
- (ア) 稼動頻度などの稼動データを考慮した適切な保守計画及び定期点検の結果により機器の性能維持に必要なと判断される場合は、技術員を派遣し直ちに修理又は部品の取替えを行う。
 - (イ) 定期整備の結果については、「メンテナンス報告書」にて報告する。
- (9) 細密調査
- 年 1 回年次細密調査員を派遣し、機器装置の細部を調査し予防保全的措置をとる。調査結果については、「年次細密調査報告書」にて報告する。
- また、細密調査の際、昇降機の運行状態及び特性を把握し、性能維持基準が保持されていることを確認するためのデータを計測する。計測したデータに異常値が検出された場合は、適切な処置を行いその処置内容について報告するとともに、その記録を保管する。
- (10) サービス体制
- (ア) サービス情報センター
サービス情報センターは 24 時間体制とし、エレベーターの運行状態確認、監視、及び性能診断を行う。また、エレベーター異常、状態変化を受信した際には状況を判断し技術員を出動させる。
 - (イ) 技術員
技術員は出動に備え 24 時間体制をとる。
 - (ウ) 異常受信時の対応
エレベーターの運行状態の異常・状態変化発報を受信した場合は、技術員を派遣し適切な処置を行う。
 - (エ) エレベーター閉じ込め故障時の直接通話機能
エレベーター閉じ込め故障時には、エレベーターかご内とサービス情報センターとの間で直接通話することを保持する。

(11) 契約業務履行体制の確認

下記項目について市の求めに応じ、該当する文書あるいは資料を提示する。

- (ア) 業務を実施するために使用する当該機種保守技術資料
- (イ) 故障発生時、地震発生時等の緊急対応体制表
- (ウ) 緊急時の故障連絡施設の所在地
- (エ) 緊急時の部品供給を行う施設の所在地
- (オ) 業務を行う技術員の教育を行う施設の所在地・内容等
- (カ) 廃棄物処理業者の名称、許可業種、許可番号

(12) 技術資料と技術員

(ア) 技術資料

使用する当該機種保守技術資料を保有し、市の要求に応じてこの資料の提示を行う。

(イ) 技術員の教育

技術員は、適切な保守・サービスを提供するために必要な教育プログラムでの教育を終了した者が業務にあたるものとする。

(ウ) 技術員の条件

技術員は、適切な保守・サービスを提供するために必要な専門知識を有する者の中から選任しなければならない。

(13) 安全管理体制

安全に作業を行うための安全管理体制に基づき、技術員に対し定期的に安全教育を実施するものとする。

(ア) 技術員は安全作業を実施するための指示書等を保持するものとする。

(イ) 災害を防止するための危険予知教育を行う。

(14) 専用電話回線と遠隔監視装置等

遠隔監視装置を設置するとともに、遠隔監視に必要な電話回線料は受託者が負担するものとする。

5. 業務内容：消防用設備保守点検

(1) 点検実施者

消防用設備点検等業務は、消防設備士又は消防設備点検資格者が行う。

(2) 点検実施回数

6ヶ月毎に1回とし、点検日については指定管理者が指定する日とする。

(3) 点検項目

消防法、同法施行令並びに同法施行規則に定める所要の点検。

名称	形状・寸法	数量
受信機	P型1級5L	1
副受信機		1
火災通報装置	(CAF011A) 表示灯、発信機内蔵	1
総合盤	露出型 電鈴、表示灯、発信機内蔵	2
非常通報機設備		1
スポット型光電式煙感知器		8
差動式スポット型感知器	2種	31
定温式スポット型感知器	1種 防水型	3
	特種 防水型	8
	特種	3
防排煙設備		15
誘導灯	避難口誘導灯 B級BL(20B型)	3
	室内道路誘導灯Ⅱ(Ⅱ)	2
	階段通路誘導灯	3
消火器	粉末10型	5
避難器具(救助袋)	垂直式 型式5V-001号	1
防火扉		1
防火扉連動用煙感知器		1
排煙窓		66
排煙窓手動開放装置		38

(4) 報告

保守点検の結果については、「消防用設備保守点検報告書」にて報告する。

6. 業務内容：自動ドア保守点検

(1) 点検概要

自動ドア設備の点検を定期的に行い、常に正常に機能するよう、点検調整及びそれに係る部品交換を実施する。(建築基準法第8条)

(2) 保守対象設備

(ア) 型式 DC-5 SSIR (1階出入口外扉)

(イ) 型式 DC-4 SSIR マグネット防音 (1階出入口内扉)

(3) 点検実施回数

4ヶ月毎に1回とし、点検日については指定管理者が指定する日とする。

7. 業務内容：空調設備保守点検

(1) 点検概要

(ア) 点検時に技術者を派遣し、時期に合わせて必要な空調設備の点検(冷暖房の作動確認、動作音・異音の確認、フィルター清掃等)を行い、故障の防止に努める。

(イ) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律及び関係省令に基づく点検を行う。

(2) 保守対象設備(※すべてダイキン工業株式会社製)

(ア) 空調設備(空冷ヒートポンプエアコン)

①RXYP690K 1台 ②RXYP900K 1台 ③室内機 27台

④ルームエアコン 2台

(イ) 全熱交換器一式

1階: ①VAC250 3台 ②VAM500 6台 ③VAM650 1台

2階: ①VAM150 3台 ②VAM250 3台 ③VAM500 6台

(3) 点検実施回数

(ア) 定期点検は年2回(6月・12月)

(イ) フロン簡易点検は(ア)も含み年4回(6月・9月・12月・3月)

(4) 報告

点検完了後、毎回その結果を記録し、任意の作業報告書(作業前後の写真入り)を作成し、提出しなければならない。また、フィルター清掃については、清掃前・清掃中・清掃後の写真を提出すること。

8. 業務内容：厨房機器保守点検

(1) 点検概要

(ア) 大和市まごころ地域福祉センター厨房内にある業務用調理機器等に関する総合的な点検を行い、常に正常に機能するよう、点検調整及びそれに係る部品交換を実施する。

(イ) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律及び関係省令に基づく点検を行う。

(2) 点検実施回数

(ア) 定期点検は年2回(6月・12月)

(イ) フロン簡易点検は(ア)も含み年4回(6月・9月・12月・3月)

(3) 報告

点検完了後、任意の作業報告書(作業前後の写真含む)を作成し、提出しなければならない。

9. 業務内容：給茶機保守点検業務

(1) 点検概要

給茶機に関する点検を行い、常に正常に機能するよう、点検調整及びそれに係る部品交換を実施する。

(2) 保守対象設備

型式 PTE-100H3WA1-T1-BR

(3) 点検実施回数

定期点検は年4回(6月・9月・12月・3月)とし、点検日については指定管理者が指定する日とする。

(4) 報告

点検完了後、任意の作業報告書を作成し、提出しなければならない。