

陸前高田市教育施設包括管理業務（博物館）内容

1 基本事項

(1) 作業要員

本業務を担当する者は、「6 設備保守点検業務」に示す業務に適した資格・免許を有する者とする。

また、各業務担当者は各種資格証の写しを点検業務実施前に発注者に提出するとともに、「3 報告書の作成」の報告書に添付する。

(2) 作業条件

ア 履行期間 令和8年4月1日から令和11年3月31日まで

イ 作業時間 午前8時30分から午後5時15分まで

※「6 設備保守点検業務」に作業時間の指定がある場合はこの限りではない。

(3) 施設営業時間

ア 開館時間

火曜日～日曜日または祝日 午前9時から午後5時まで

イ 休館日

毎週月曜日（月曜日が祝日の場合は、その日後において、その日に最も近い祝日でない日）及び12月29日から翌年1月3日まで

2 実施する業務

館内設備を最良の状態に保ち、施設・設備の保安と環境衛生の確保を図るよう、各関係法令等に準拠し、下記の業務を実施すること。

(1) 「6 設備保守点検業務」に基づき、館内設備の保守点検を行うこと。

(2) 館内設備の取扱については、取扱書を把握し適切に行うこと。

(3) 「6 設備保守点検業務」に示す業務終了後は、点検結果報告書を提出し、発注者の承認を受けること。

また、点検により気付いた事項について発注者に報告すること。

(4) 本業務に関連し機材・薬剤等の搬入および工事がある時は、これに立ち会うこと。

(5) 実施日は、発注者と協議のうえ決定すること。

(6) 保守点検の順序及び方法は、あらかじめ発注者と打ち合わせを行い、その承認を受けてから実施すること。

(7) 「6 設備保守点検業務」の設備は、点検結果を報告するとともに改修提案を行うこと。改修提案は、各設備の更改内容、改修費用、部品等の内容がわかる資料とすること。また市の予算要求時期に合わせて提出すること。

なお、施設の運営に支障をきたす故障・不具合については上記の時期を問わず個別に提案を行うこと。

3 報告書の作成

受注者は必要項目を記載した報告書を作成し、発注者に業務の実施状況及び点検結果を報告する。

なお、報告書の様式は受注者適宜として必要項目の記載を必須とする。

#### 4 経費負担

- (1) 発注者が負担するもの（下記に定めものの他、「6 設備保守点検業務」の各項に記載の経費を含む）
- ア 業務履行に必要な光熱水費
  - イ 業務履行に伴う什器類（机・椅子・ロッカー等）
  - ウ 設備、器具又は部品の交換に係る費用
- (2) 受注者が負担するもの
- ア 保守点検に要する機械器具、薬品及び消耗品等、諸経費（出張交通費を含む）
  - イ 提出書類作成に伴う経費

#### 5 留意事項等

発注者は、常にこの設備が正規の状態にあることに留意し、万一火災その他によって作動したとき又は事故を発見したとき、あるいはこの設備に影響を及ぼすおそれのある模様替え等の工事を行うときは速やかに受注者に連絡し、発注者、受注者が協力して設備の保全に努めなければならない。

点検又は試験の結果、故障その他の事故を発見したときは、受注者は直ちに発注者に報告し、発注者、受注者協議の上最善の処置を講じなければならない。

#### 6 設備保守点検業務

- (1) エレベーター保守点検業務
- ア 対象機器及び実施項目

対象機器	実施項目		数量
エレベーター	遠隔監視 (異常状態の発生及び復帰を常時監視)	異常監視	2台
		管制運転監視	
	遠隔点検 (運行状態を定期的に確認)	制御盤付近の温度 制御機器動作状態 呼びボタン動作状態 戸開閉状態 戸閉め安全装置動作状態 かご戸スイッチ動作状態 昇降路リミットスイッチ動作状態 各種安全装置動作状態 電動機動作状態 ブレーキ動作状態 インターホン動作状態 かご走行状態 かご着床状態 かご内照明点灯状態 各階停止運転による異常確認 運転回数 走行距離・運転時間 戸開閉回数 安全スイッチ動作状態	
故障遠隔復旧	軽微な故障は現地に専門技術者が赴くことな		

		く、遠隔で速やかに復旧する。
	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。
	遠隔監視装置の点検	専門技術者を派遣し、監視装置の点検を行う。
	専門技術者点検	定期的に技術員を派遣して昇降機を点検し、必要に応じ清掃、給油、調整を行う。

イ 点検内容

(1) エレベーター点検内容

部位・装置		点検内容
運転状態	戸開閉状態	ドア開閉状態
		戸閉め安全装置の動作状態
	走行状態	かごの走行状態 かごの着床状態
	かご呼び状態	呼び応答状態
かご	かご室	かご室内意匠の状態
		外部連絡装置の機能
		かご室照明の状態
		停電灯の動作状態
		かご室内操作盤の状態
		かご室ファンの動作状態
	かご戸	かご戸の状態
		かご戸シルの状態
		かご戸スイッチの動作状態
		ドア開閉装置の動作状態
		ドア制御装置の状態
	かご機器	かご上の状態
		ガイドシュー（ローラ）の動作状態
		着床スイッチの動作状態
		かご非常止め装置の状態
荷重検出装置の動作状態		
	各シーブの状態	
昇降路	昇降路用品	昇降路状態
		リミットスイッチの動作状態
		メインロープ状態
		調速機ロープ状態
		各シーブの状態
		ガイドレールの状態
		テールコードの状態
	つり合いおもり	つり合いおもりの状態
		つり合いおもりガイドシュー（ローラ）の状態
	ピット	ピット状態
		緩衝機の状態
		調速機テンショナーの状態
制御盤	制御盤状態	
	基板・継電器などの動作状態	

	巻上機	巻上機の動作状態 各シーブの状態
	ブレーキ	ブレーキの動作状態 ブレーキ手動開放装置の動作状態
	調速機	調速機の動作状態
乗場	乗り場	乗り場操作盤動作状態
	乗り場戸	乗り場戸の状態
		乗り場戸シルの状態
		乗り場戸係合装置の状態
		インターロック装置の状態
	乗り場戸スイッチの動作状態	

(i) 付加装置、付加仕様点検内容

装置・機能	点検内容
火災時管制運転	管制運転状態確認
地震時管制運転	地震感知器状態・管制運転状態確認
停電時自動着床装置	運転動作確認・バッテリー状態確認
音声アナウンス	動作状態確認
自動復旧運転機能	動作状態確認
ドアセンサー	動作状態確認

ウ 作業報告

(7) 遠隔メンテナンス報告書

遠隔監視及び遠隔点検の結果および状態変化について、記載する。

(i) メンテナンス報告書

専門技術者点検の結果について、記載する。

(ii) 年間メンテナンスレポート

年に1回、年間の点検や整備の記録、昇降機状態の総合所見等を記載する。

エ 履行体制

(7) 遠隔監視点検

- a エレベーターを構成する機器および運転状態を常時監視するとともに自動点検運転を行い、そのデータを収集する。監視点検する項目・内容は「ア 対象機器及び実施項目」のとおりとする。
- b 前項の点検対象項目について変調状態が確認された場合は、必要に応じて技術者を派遣して確認、是正作業を行う。
- c エレベーターの運行状態のデータに基づく変調の有無については、毎月遠隔メンテナンス報告書にて報告する。その記載内容は「ア 対象機器及び実施項目」のとおりとする。また、現場で作業を行ったときは、その作業に応じてメンテナンス報告書を提出する

(i) 技術者派遣点検

- a 定期的に計画的な点検・手入れ保全（給油・調整・清掃等）を実施する。
- b 点検・手入れ保全の箇所・機器（点検対象）・内容は、「イ 点検内容」のとおりとする。
- c 点検・手入れ保全を行ったときは、メンテナンス報告書を提出する。

(ii) 異常監視・直接通話サービス

- a エレベーターについて次の事象が発生したときは、遠隔監視装置からの通報に基づき、必要に応じた適切な処置をとる。
  - ・閉じ込め故障

- ・ 起動不能故障
- ・ 安全装置動作
- ・ 電源系統異常
- ・ 戸開閉不良

- b 映像確認用カメラおよび直接通話機能を備えているエレベーターの場合において、前項各号の事象が発生したとき、またはかご内より非常呼びボタンが押し続けられたときは、受注者のコールセンターにて通報受信時に記録されたかご内映像を確認するとともに、同かご内の乗客と直接通話し、必要な連絡等にあたる。
- c 異常通報の内容については、毎月【遠隔メンテナンス報告書】にて報告ものとする。なお、検査において不備が発見されたときは、受注者にやり直しを命ずることができるものとする

#### オ 作業時間

原則として営業時間（通常勤務日の通常営業時間）内に行うこととする。事前に現地担当者との協議の上、実施とする。故障など緊急事態の場合は営業時間外であっても作業を実施すること。

#### カ 履行体制確認資料の提示

以下の項目について、発注者から要求があった場合、該当する文書又は資料を提示する。

- (1) 故障発生時、地震発生時等の緊急対応体制表
- (1) 緊急時の故障連絡施設の所在地
- (1) 緊急時の部品供給を行う施設の所在地
- (1) 専門技術者の教育を行う施設の所在地、内容等
- (1) 廃棄物処理業者の名称、許可業種、許可番号

#### キ 技術資料と専門技術者

##### (1) 技術資料

受注者は、契約業務を確実に履行するため、使用する当該エレベーターの保守技術資料を保有する。

##### (1) 専門技術者の条件

専門技術員は、適切な保守及びサービスを提供するため、必要な専門知識を有する者の中から選任する。

#### ク 専用工具（装置）

利用者の利便性を確保するため、エレベーターの停止時間縮減や、短時間で適格な業務を履行する必要から、点検、調整、整備や故障解析等を行う専門技術者の補助となる専用工具等、工法を積極的に開発採用する。

#### ケ 法令に基づく検査

- (1) 建築基準法第12条第3項に基づき定期検査を行うべきエレベーターにあつては、法定の有資格者を派遣してその検査を行い、【定期検査報告書】を作成する。なお、発注者の求めに応じて、その報告書の特定行政庁への提出を代行する。
- (1) 前項の検査の料金を契約料金に含めない場合は、発注者受注者協議のうえ別途その検査料金を定めるものとする。
- (1) 労働安全衛生法第41条第2項に基づき性能検査を行うべきエレベーターにあつては、検査機関による性能検査に立ち会うものとする。ただし、この検査料金は、発注者受注者協議のうえ別途これを定めるものとする。

#### コ 検査

発注者は、受注者から提出された完了報告書を受領したときは、速やかに検査を行うものとする。なお、検査において不備が発見されたときは、受注者にやり直しを命ずることができるものとする。

#### サ 業務委託契約外の経費

本仕様書及び基本サービス仕様書に含まれない機器等の修理に関する費用及び消耗的部品の取替修理に関する経費については、発注者の負担とする。

シ 維持管理のための情報提供サービス

発注者が万全に日常管理を行えるよう安全確保・正しい利用方法について案内すること。また関係法令改正連絡等情報提供すること。

ス その他

(1) 専用回線と遠隔監視装置

- a 遠隔監視装置及び回線加入権は受注者の所有とし、受注者が設置する。
- b 遠隔監視に必要な電話料金は、受注者が負担する。

(2) 空調・衛生システム保守点検業務

ア 対象機器

(1) パッケージ空調器類

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)				フィルタ清掃
		フロン排出抑制法		フロン排出抑制法以外		
		簡易点検	定期点検	簡易点検	定期点検	
パッケージ空調	室内 14 室外機 4	4	1※	-	-	2
パッケージ空調	室内機 9 室外機 8	4	-	-	-	2

※令和10年度のみ該当

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)		フィルタ交換
		ろ材・エレメント購入		
		機外設置中性能フィルター		
フィルタ購入 (床置ダクト型)	7	1セット		1
フィルタ購入 (天埋ダクト型)	3	1セット		1

(1) フィルターユニット類

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)				
		本体点検	フィルタ清掃		ろ材・エレメント交換	
			プレフィルタ	アフターフィルタ	プレフィルタ	アフターフィルタ
吸排気ファン	7	2	2	2	1	1

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)		
		ろ材・エレメント購入		該当年度
		プレフィルタ	アフターフィルタ	
フィルタ購入	2	2セット	2セット	2026
フィルタ購入	2	2セット	2セット	2027
フィルタ購入	3	3セット	3セット	2028

※フィルターは3年で一巡するように購入をすること

## (7) 気化式加湿器・除湿器類

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	加湿ユニット モジュール清掃
天井埋込型加湿ユニット	5	1	1

## (エ) 送排風機類

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	動作連動試験
送排風機	17	1	-
排煙機	本体 1 排煙口 2	1	1

## (イ) ガス排出ファン類

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	MD連動試験
ガス排出ファン	3	1	1

## (ロ) 全熱交換器

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	フィルター清掃
全熱交換器	6	2	2

## (ハ) 自動制御点検業務

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	
検出器・発信機	1 式	1	
調節計	1 式	1	
操作器	1 式	1	

## (ニ) 耐火ダンパー・漏水センサー

機器種類	台数	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	
二時間耐火ダンパー	19	1	

## (3) 自動ドア保守点検業務

## ア 実施管理範囲

## (1) 保守管理業務の対象範囲

機器種類	数量	点検区分・回数 (回/年)	
		定期点検	
自動ドア	11	2 回/年	

駆動部 (と亜鉛人・プーリー・連結ベルト)、懸架部 (ドアハンガー・ハンガーレール)、制御部 (コントローラー・配線モジュール)、検出部 (起動センサー・保護用センサー・補助センサー)、その他 (オプション品)

## (2) 保守管理業務の対象外範囲

建具類 (硝子・サッシ・ガイドレール類・鍵錠など)、連動設備類 (テンキー・キースイッチ・集合インターホン・非常開放スイッチなど)

※ 施工者が納入、施工しない連動設備類を含む。

イ 保守管理業務の内容

(1) 定期点検整備

受注者は、定期的に技術員を派遣し JIS A4722 に準拠した装置点検を行い、障害の予防保全に努めるとともに、製造物責任の所在を明確にさせること。

また、点検整備後の一貫した保証を持たせることを目的に、設計設置の経験及びその集積を持つ自動ドア施工技能士（厚生労働省認定）有資格者、又は有資格者から指導を受けた技術員が作業を行うものとする。

定期点検整備項目は以下の表のとおりとする。

項目	内容
作動履歴の確認	累計開閉回数、サーマル作動回数、セーフティ発生回数
各種設定の確認	開速度、閉速度、開放タイマー、各種トルク、クッション速度および距離、開閉セーフティ感度
自己診断エラーの確認	コントローラー内部 RAM/ROM/EEPROM エラー、解錠/施錠エラー、NET 通信エラー、NET 送信遅延エラー、NET 受信バッファエラー、無負荷エラー、サーマル作動、エンコーダーエラー、モーターエラー、モーター未接続エラー、セーフティワーニング、過電流、モーター加熱注意、モーター加熱警告、コントローラーモーター電流異常、マイコンクロックエラー、マイコン割込みエラー、マイコンレジスタカウンタ異常、コントローラー内部マイコン機能異常、保護センサー異常、内蔵光電センサー異常
サッシ部点検	無目点検カバーの状態（損傷、締結材緩み）、ガイドレール・振れ止めの状態（変形、損傷、がたつき確認）、ドアの状態（切傷、擦傷などの危険源がない）、ガラスの状態（安全ガラス・飛散防止フィルム貼り、損傷なし）
懸架部点検	ハンガーレールの状態（異音、損傷、締結材緩み）、ドアハンガーの状態（異音、損傷、締結材緩み、踊り止め隙間）、ストッパーの状態（損傷、指挟み防止 25 mm 以上）
動力作動部点検	手動開閉時の異音、干渉確認、ドアエンジン締結材緩み、グリース漏れ、防振ゴム損傷状態、駆動、従動プーリーの状態（回転、亀裂・欠け）、電気錠の型式・作動状態・手動解錠（対象機種のみ）、電気錠制御器の型式・接続状態、タイミングベルト（チェーンワイヤー）の状態（ひび割れ、ささくれ、キック、錆）
制御装置点検	各種設定通りに動作しているか確認（開速度、閉速度、開放タイマー、クッション動作）、制御装置の状態・モーター用制御電圧（11V 以上）、有効開口幅実測・確認
電気回路点検	配線の支持・接続状態及び被覆の亀裂の有無、機器の導通確認（保護接地の確認）、電源電圧の測定（1 回/年）、絶縁抵抗の測定（必要により）
センサー部点検	センサー（起動・併用）検出範囲及び感度、センサー（保護用）検出範囲及び感度・保護領域の静止検知時間、補助センサー作動状況
J I S 対応	安全防護「開」作動（各種安全防護対策実施）、安全防護「閉」作動（各種安全防護対策実施）
その他	ステッカー類の貼付け（①表示・②警告・③戸袋・④型式） オプション機器の状態（バッテリー型式、容量、使用期間等） （WO 作動、PC-1 作動、HDC 等）

(1) 緊急修理

受注者は、定期点検以外に使用者から本装置の故障通知を受けた場合は、直ちに専門の

技術員を派遣し調整又は修理を行うものとする。

また、受注者は、本契約に定める通常業務時間外でも、発注者からの修理依頼に対しては受付し、必要に応じて専門の技術員が派遣できる体制であるものとする。その際の技術員派遣費用は発注者の負担とする。

(j) 保守部品

施工者は、本装置の点検または修理において部品交換を必要とする箇所を発見したときは直ちに使用者に報告し対応を協議するものとする。交換部品に関しては、保証の観点からメーカー純正部品(新品)を使用するものとする。

対象機種種の保守部品が製造中止となり保守部品供給期間を超過して、本装置の機能維持管理が不可能となった場合、後継機種へ更新することで、本契約を継続できるものとする。

また、受注者は、対象機種種の保守部品供給に関する情報は、発注者に対し速やかに通知するものとする。

(i) 記録及び報告

a 記録(保管・保存)

受注者は、本装置のセンサーの各設定(エリア範囲等)、コントローラーのパラメータ設定値を変更した場合、必ず建物管理責任者に報告承認後、自動ドア点検報告書に記録するものとする。

b 報告

点検(または修理)結果を自動ドア点検報告書(修理作業報告書)に記入し、速やかに発注者に報告するものとする。点検結果に伴う修理措置を行う場合は発注者の承認を受け、修理措置後に改めて発注者に報告し、修理作業完了の承認を受けるものとする。

ウ 保守管理業務における費用の負担区分

(7) 本装置の定期点検及び故障修理時の技術員の技術料及び諸経費は受注者の負担とする。

(f) 契約内容以外の費用は発注者の負担とする。

(g) 下記の工事、修理に掛る費用は発注者の負担とする。

a 発注者の要望による本装置の仕様変更や改造に伴う工事費及び諸経費

b 本装置の移設に伴う工事費及び諸経費

c 本装置の部品交換に伴って発生する配管、配線、はつり及び補修等の付帯工事費

(i) 通常業務時間外の緊急修理派遣費用

使用者の要請により受注者が緊急出動を要する場合に限り、発注者は、受注者に対し緊急派遣費用を負担するものとする。

但し、受注者の発意により且つ発注者の承認を得て作業した場合はこの限りではない。

(4) 収蔵庫保守点検業務

ア 対象機器及び実施内容

(7) 加湿器

収蔵庫 1 : PH-28×1 台

収蔵庫 : 2PH-28×1 台

貴重品収蔵庫 1 : PH-15×2 台

貴重品収蔵庫 2 : PH-15×2 台

- ・外観状態確認
- ・送風機の運転確認
- ・給水タンク漏水確認
- ・断水フロートの運転確認
- ・プレフィルターの状態確認・交換
- ・活性炭フィルターの状況確認・交換
- ・加湿マットの状態確認

(f) 除湿機

収蔵庫 1 : DH-11G×1 台

収蔵庫 2 : DH-11G×1 台

貴重品収蔵庫 1 : DH-11G×2 台

貴重品収蔵庫 2 : DH-11G×2 台

- ・外観状態確認

- ・送風機の運転確認
- ・フィルターの状況確認・交換

(7) 操作盤

収蔵庫 1 : PB0040×1 台                      収蔵庫 2 : PB0040×1 台  
 貴重品収蔵庫 1 : PB0040×1 台   貴重品収蔵庫 2 : PB0040×1 台

- ・外観状態確認
- ・計測機器を用いた温度状況の一致確認
- ・湿度状況の一致確認

イ その他

(7) 収蔵庫を円滑かつ安全に運用するために、収蔵庫内の除加湿器設備の保守点検を行う各機器に関しては目視確認の他、必要に応じて計測機器を用いた点検を行うものとし、消耗品に関しては交換を行うこと。

(i) また、各項目に対してはチェックリストを作成の上、提出すること。

(適用範囲は収蔵庫 1・2 及び貴重品収蔵庫 1・2 に適用する。)

(5) 消防用設備点検業務

※ただし消火器は設置後、6年目は交換対応とし、費用は別途とする。

対象機器及び実施回数

対象機器		数量	実施回数	
			機器点検	総合点検 (機器点検を含む)
			年 1 回	年 1 回
自動火災報知装置	受信機 P 型 1 級	1 台	○	○
	発信機・表示灯・ベル	1 式	○	○
	感知器	-	-	-
	差動式スポット型感知器	1 式	○	○
	定温式スポット型感知器	1 式	○	○
	光電式スポット型感知器	1 式	○	○
	常用電源	1 式	○	○
非常電源	1 式	○	○	
誘導灯及び 誘導標識	避難口誘導灯	31 台	○	○
	階段通路誘導灯	4 台	○	○
	通路誘導灯	3 台	○	○
消火器		10 本	○	○
消火設備	2 号屋内消火栓	4 基	○	○
	消火栓起動連動装置	1 台	○	○
	加圧送水装置	1 組	○	○
	操作盤	1 台	○	○
	消火水槽	1 基	○	○
窒素ガス消火設備	窒素ガス貯蔵容器	31 本	○	○
	噴射ヘッド	24 ケ	○	○
	手動起動装置	8 箇所	○	○
	復旧弁箱	8 箇所	○	○
	制御盤・スピーカー	1 式	○	○
	非常電源装置	1 式	○	○

	強制排出装置	1 式	○	○
--	--------	-----	---	---

(6) 非常用発電機保守点検業務  
対象機器及び実施回数

対象機器	数量	実施回数	
		機器点検	総合点検 (機器点検を含む)
		年 1 回	年 1 回
非常用発電機	1 式	○	○

(7) 防火シャッター保守点検業務  
対象機器及び実施回数

対象機器	数量	機器点検 年 1 回	総合点検 (機器点検含む) 年 1 回
防火シャッター	1 式	○	○

(8) 防火設備・換気設備定期報告業務

ア 委託業務内容

建築基準法第 12 条に基づく防火設備及び換気設備の定期検査報告に必要な検査を実施し、報告書を作成の上、毎年度 9 月 30 日までに岩手県大船渡土木センター建築指導課へ提出すること。

イ その他

- (ア) 作業日時等については、施設と調整の上、業務等に支障がないよう行うものとする。
- (イ) 発注者は、受注者の実施した業務が確実に履行されていないと認められる場合は、やり直しを命ずることができるものとする。
- (ウ) 本業務について不明の点は、発注者の指示に従うものとする。

(9) 建築基準法に係る第 12 条点検業務（特殊建築物）

ア 委託業務内容

建築基準法第 12 条に基づく建築物の定期検査報告に必要な検査を令和 10 年 4 月から令和 10 年 9 月までの間に実施し、報告書を作成の上、令和 10 年 9 月 30 日までに岩手県大船渡土木センター建築指導課へ提出するものとする。

イ その他

- (ア) 作業日時等については、施設と調整の上、業務等に支障がないよう行うものとする。
- (イ) 発注者は、受注者の実施した業務が確実に履行されていないと認められる場合は、やり直しを命ずることができるものとする。
- (ウ) 本業務について不明の点は、発注者の指示に従うものとする。