

現場説明書

1. 業務番号 6-社委託-05
及び業務名 ふるさとビル1階玄関・2階執務室自動ドア保守点検業務委託

2. 業務場所 仙台市青葉区上杉1-1-20

3. 現場説明事項
 - (1) 業務期間 契約日の翌日 ~ 令和9年 3月31日 (日間)までとする。
但し、点検報告については、翌月5日までに提出すること。

 - (2) 支払い条件

①前払金	なし
②支払方法	6ヶ月に一回の完了払い(業務完了後翌月末日まで支払う)

※上記支払いの際に発生する銀行振り込み手数料は、請負者の負担とする。

 - (3) 質疑・回答

① 質疑	令和6年5月28日(火) 11時まで	に書面にて提出のこと
② 回答	令和6年5月29日(水) 11時まで	にURLページ内にて回答する

※担当 : 宮城県住宅供給公社2階 総務課経営戦略班
TEL 022-261-6163 FAX 022-261-0831
E-mail keiei@miyagi-jk.or.jp

4. その他 詳細は別紙仕様書による





工事の概要

1. 本業務はふるさとビル1階玄関・2階執務室の自動ドア2台を維持管理するために定期点検するものである。
2. 対象
ふるさとビル1階玄関・2階執務室
3. 対象自動ドア
ナブコシステム（株）製自動ドア2台（契約種別：NS-2）
4. 点検時期、内容
点検はおおむね6か月の間隔を以て計6回実施するものとする。
(点検実施月：令和6年～8年度 7月、1月)
5. 適用範囲
「本仕様書」及び建築保全業務共通仕様書・令和5年版（国土交通省大臣官房官庁
営繕部修繕）による。
6. 記録報告等
① 自動ドア保守点検報告書 各1部
7. その他
① 不良個所の補修及び緊急修繕については別途工事とする。
8. 支払方法
6ヶ月に1回の完了払い。令和6年度～令和8年度、計6回の支払い。（業務完了後翌月末日まで支払う）
※金額に端数が生じた場合は、端数分を1回目の支払時に処理する。
※上記支払いの際に発生する銀行振込手数料は、請負者の負担とする。
9. その他
本業務は、宮城県住宅供給公社建設工事執行要綱により契約・施工し、質疑が生じた場合は、
監督員と協議の上実施するものとする。

点検仕様書

業務番号 6-社委託-05
業務名 ふるさとビル1階玄関・2階執務室自動ドア保守点検業務委託
業務場所 仙台市青葉区上杉1-1-20
業務期間 契約日の翌日 ~ 令和9年3月31日
業務内容 ふるさとビル1階玄関・2階執務室自動ドア2台の定期点検

表紙	1
自動扉保守管理業務仕様書	3
保守管理業務明細書	1
計 5 枚	

宮城県住宅供給公社 住宅管理部 保全課			
保全課長	課長補佐	設備班長	担当
			

仕様書

自動ドア保守管理業務仕様書

1. 保守管理範囲

(1) 保守管理業務の対象範囲

- ①自動ドア開閉装置 駆動部 (ドアエンジン・プーリー・連結ベルト)
- ②自動ドア開閉装置 懸架部 (ドアハンガー・ハンガーレール)
- ③自動ドア開閉装置 制御部 (コントローラー・配線モジュール)
- ④自動ドア開閉装置 検出部 (起動センサー・保護用センサー・補助センサー)
- ⑤自動ドア開閉装置 その他 (オプション品)

(2) 保守管理業務の対象外範囲

- ①建具類 (硝子、サッシ、振れ止め、ガイドレール類、鍵錠など)
 - ②運動設備類 (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)
- ※ 受注者が納入、施工しない運動設備類

2. 保守管理業務の内容

(1) 定期点検・保守

- ・ 受注者は保守管理業務契約書に記載された点検予定に基づき定期的に技術員を派遣し本装置の点検を行い、障害の予防保全に努める。
- ・ 製造物責任の所在を明確にさせ、点検・保守後の一貫した保証をもたせることを目的に、製造業者であるナブテスコ株式会社の製品を熟練し、設備設置の経験およびその集積をもつナブテスコ自動ドア正規販売店の技術員が作業を行うものとする。
- ・ 技術員については、受注者の社員、受注者の施工協力業者、受注者の地端担当正規販売店社員とその施工協力業者により構成された自動ドア施工技能士 (厚生労働省認定) の資格を有する技術員、または自動ドア施工技能士から指導を受けた技術員が作業を行うものとする。
- ・ 点検項目および判定基準は、JIS A 4722 (歩行者用自動ドアセット-安全性)、JIS A 1551 (自動ドア開閉装置の試験方法) および製造業者であるナブテスコ株式会社の施工要領書・保全要領書に基づきものとする。

【定期点検・保守項目】

項目	内容
作動履歴の確認	累積開閉回数、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、マイコンロックエラー、マイコン読み込みエラー、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、締結状態)、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付、損傷なし)
懸架部点検	ハンガーレールの状態 (異音、損傷、締結状態)、ドアハンガーの状態 (異音、損傷、締結状態、蹴り止め隙間)、ストッパーの状態 (損傷、指夾み防止 25mm以上)
動力作動部点検	手動開閉時の異音、干渉確認、ドアエンジン締結状態、グリス漏れ、防塵ゴム損傷状態、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・手動解除 (対象機種のみ)、電気錠制動器の型式・接触状態、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) 検出範囲および感度・保護領域の静止検印時間、補助センサー作動状況
JIS対応	安全防護開閉作動 (各種安全防護対策実施)、安全防護開閉作動 (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)

* 機種・仕様により点検項目と取得できる情報は異なります。 * サッシ部点検 (保守管理業務の対象外項目については目視での確認のみ)

(2) 遠隔モニタリング (契約移動において自動ドア見まもり保守サービス (以下「本サービス」) を選択されたとき)

- ・ 受注者は、自動ドアに設置された通信機器から、自動ドア稼働データやエラー情報を取得し、蓄積されたデータをもとに自動ドアの状態を遠隔でモニタリングするサービスを発注者に提供するものとする。
- ・ 受注者は自動ドアの重大エラー発生時にエラー情報をメールにて発注者に通知するものとする。
- ・ 受注者は自動ドアの利用状況レポートを毎月1日にメールにて発注者に配信するものとする。
- ・ 受注者は自動ドアの稼働レポートを指定月2日 (年2回) にメールにて発注者に配信するものとする。

【自動ドアから取得する情報について】

- ・遠隔モニタリングは、ナブテスコ株式会社が提供する本サービスを利用して、自動ドアに設置されたナブテスコ株式会社指定の通信機器（公衆回線LTE-M、当社より貸与）により、「自動ドアの機器情報、稼働状況（開閉回数、センサー検知状況など）、異常情報（エラー発生状況）」のデータを取得するものとする。
- ・取得した情報は下記の目的の範囲内において、当社及びナブテスコ株式会社が利用するものとする。
 - ①自動ドアに関する本サービスを提供するため ②製品・サービスの品質向上のため ③新規サービスの開発及びマーケティングのため
- ・取得する情報は、受注者及びナブテスコ株式会社の営業秘密、限定提供データその他情報資産として、取り扱うものとする。取得する情報には、発注者の個人データに該当する情報は含まれないものとし、当該情報を元に発注者を特定することはできないものとする。

【個人情報の取り扱いについて】

- ・受注者は、本サービスの実施に当たり、発注者から受領した個人データ（個人情報保護に関する法律の定める定義によるものとする。）をナブテスコ株式会社と以下のとおり共同利用するものとする。
- ・共同して利用される個人データの項目：発注者の住所・氏名・電話番号・電子メールアドレス等の属性情報及び発注者が提供した情報のうち個人データに該当するもの。
- ・共同して利用する者の範囲：ナブテスコ株式会社（プライバシーポリシー：<https://www.nabtesco.com/privacypolicy.html>）
- ・利用する者の利用目的：自動ドアに関する本サービスを提供するため

【本サービスに際して貸与する通信機器について】

- ・契約締結において本サービスを選択された発注者には受注者より通信機器（公衆回線LTE-M）を貸与するものとする。
- ・本サービスの利用にかかる契約解除の際は、通信機器の通信機能は停止され、受注者は発注者に貸与した通信機器の所有権を放棄するものとする。また、発注者の希望がある場合には、通信機器を自動ドアから取り外すものとする。

(3) 緊急修理

- ・受注者は、定期点検以外で、発注者から本装置の故障が発生した旨の通知を受けた場合は、直ちに専門の技術員を派遣し、本装置の調整また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、発注者からの修理の依頼に対しては受付ができ、かつ必要に応じて専門の技術員を派遣できる体制であるものとする。

(4) 保守部品

- ・受注者は、本装置の点検または修理において別途部品交換を必要とする箇所を発見したときは直ちに発注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、保証の観点からナブコ自動ドア純正部品（新品）を使用するものとする。
- ・保守管理業務契約書記載対象機種種のナブテスコ製装置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。
- ・受注者は、保守管理業務契約書記載対象機種種のナブテスコ製装置の保守部品供給に関する情報を、発注者に対し速やかに告知するものとする。

(5) 記録および報告

① 記録（保管・保存）

- ・受注者の点検担当者は本装置の点検実施日、設置場所、点検機種名、点検内容の結果および修理を必要とした場合の措置内容を自動ドア点検報告書に記入する。
- ・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。
- ・点検報告書の保管（または保存）期間は、10年とする。（PL法第5条に準じるものとする。）

② 報告

- ・受注者は、点検（または修理）の結果を自動ドア点検報告書（修理作業報告書）に記入し、速やかに建物管理責任者に報告するものとする。
- ・受注者は、点検結果に従って本装置の修理措置を行う場合は建物管理責任者に承認を受けるものとし、作業終了後に改めて建物管理責任者に報告し、修理作業完了の承認を受けるものとする。

3. 保守管理業務における費用の負担区分

(1) 保守点検業務における技術員の技術料および諸経費

定期点検業務および緊急修理業務における技術員の技術料および諸経費は、受注者の負担とする。

(2) 取替部品の費用

受注者は、以下の契約プランに従い取替部品の費用を負担するものとし、以下に規定のない取替部品の費用は発注者の負担とする。ただし、いずれの場合も

部品の取替作業費および諸経費は受注者の負担とする。

契約種別		受注者の負担となる交換品		加入プラン
従来プラン	R	レギュラーメンテナンス	-	
	RS	レギュラーメンテナンス・スペシャル	ドアハンガー ベルト プーリー	
	S	セミフルメンテナンス	ドアハンガー ベルト プーリー ハンガーレール 選給機構 起動センサー 補助センサー	
	F	フルメンテナンス	ドアエンジン コントローラー 配線モジュール ドアハンガー ベルト プーリー ハンガーレール 選給機構 起動センサー 補助センサー 電気錠	
NATRUS専用プラン	NS	NATRUSスタンダード	ドアハンガー ベルト プーリー	○
	NP	NATRUSプレミアム	ドアエンジン コントローラー 配線モジュール ドアハンガー ベルト プーリー ハンガーレール 選給機構 起動センサー タッチスイッチ 補助センサー オプション 電気錠 バッテリー	
遠隔メンテナンスプラン	AS	自動ドア見まもり保守サービス・スタンダード	ドアハンガー ベルト プーリー 自動ドア保守見まもりサービス用通信機器	
	AP	自動ドア見まもり保守サービス・プレミアム	ドアエンジン コントローラー 配線モジュール ドアハンガー ベルト プーリー ハンガーレール 選給機構 起動センサー タッチスイッチ 補助センサー 自動ドア保守見まもりサービス用通信機器 オプション 電気錠 バッテリー	
各プラン共通		本装置のヒューズ 潤滑油 標準ライナー ポリト類 ピス類 タッチスイッチ用電池		

(3) 定期点検業務および緊急修理業務に伴う水道光熱費

定期点検業務および緊急修理業務を行う際に必要となる水道光熱費は発注者の負担とする。

(4) 通常業務時間外の緊急修理派遣費用

発注者の要請により受注者が以下の時間帯に緊急出動を要する場合、発注者は以下の派遣費用を負担する。ただし受注者の発意によりか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。

区分	時間帯	契約プラン	R,RS,S,F (従来プラン)	NS,AS (スタンダード)	NP,AP (プレミアム)
夜間	18:00~22:00		5,000円	5,000円	0円
深夜	22:00~05:00		10,000円	10,000円	0円
早朝	05:00~08:00		10,000円	10,000円	0円
休日	08:00~18:00		5,000円	5,000円	0円

契約プラン (R:レギュラーメンテナンス、RS:レギュラーメンテナンス・スペシャル、S:セミフルメンテナンス、F:フルメンテナンス、NS:NATRUSスタンダード、NP:NATRUSプレミアム、AS:自動ドア見まもり保守サービス・スタンダード、AP:自動ドア見まもり保守サービス・プレミアム)

※ 作業時間が平日と休日、または夜間、深夜、早朝もしくは上記区分以外の時間帯 (平日日中) との間でまたがる場合、それぞれ価格の高い方の料金を適用するものとする。「休日」とは、日曜日・国民の祝日・年末年始 (12月30日~1月3日) をいう。

(5) 保守管理業務外の修理費用および工事費用

保守管理業務に含まれない以下の修理および工事に係る費用 (受注者の技術員の技術料、取替部品の費用、諸経費等の一切の費用を含む。) は、発注者の負担とする。

- ① 発注者の要望による本装置の仕様変更や改造
- ② 本装置の移設
- ③ 本装置の部品交換に伴って発生する配管、配線、はつりおよび補修等の付帯工事
- ④ 天災もしくは不可抗力または発注者の取扱い上の責に帰すべき故障 (発注者が受注者または受注者が再委託した業者以外の業者に修理をさせたことに起因する故障も含む。) に係る修理および工事

<以下、余白>

保守管理業務明細

■保守管理業務対象の所在地、名称

所在地: 仙台市青葉区上杉一丁目1-20

名称: ふるさとビル

■保守管理業務の対象、機種、台数および点検月

対象箇所	機種	台数	点検月
1階玄関	V-85	1台	7月、1月
2階執務室	V-60	1台	7月、1月

■保守管理業務契約期間

契約日の翌日～令和9年3月31日

■特記事項