

## 現 場 説 明 書

1. 業務番号 8-市町維-09 /  
及び業務名 大崎市営古川七日町住宅自動ドア保守点検業務委託
  
2. 業務場所 大崎市古川七日町8番3号 /
  
3. 現場説明事項  
業務期間 令和8年4月1日 ~ 令和11年 3月31日 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。  
※本業務期間は3年間の複数年契約とするが、当社が市と本業務対象の  
住宅管理受託料が当該契約期間の中で変更(業務委託期間の短縮・住宅  
数の増減)になった場合は、それに準じて業務委託料を変更することとする /  
  
業務内容 本業務は大崎市営七日町住宅の自動ドア2台を維持管理するために定期点検  
するものである。  
  
業務仕様 本業務は「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  
官房官庁営繕部監修)による。 /  
  
支払い条件 ①前払金 なし /  
②支払方法 4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。  
  
4. 質疑・回答 ① 質疑 令和8年3月18日(水) 10時までに書面にて提出のこと /  
② 回答 令和8年3月19日(木) 12時までにURLページで回答する /  
※担当 : 経営戦略班 FAX 022-261-0831  
Mail: keiei@miyagi-jk.or.jp /  
  
5. その他 詳細は別紙仕様書による。 /

# 点検仕様書

業務番号 8-市町維-09 /

業務名 大崎市宮古川七日町住宅自動ドア保守点検業務委託 /

業務場所 大崎市古川七日町8番3号 /

業務期間 令和8年4月1日 ~ 令和11年3月31日 /

※本業務期間は3年間の複数年契約とするが、当社が市と本業務対象の住宅管理受託料が当該契約期間の中で変更(業務委託期間の短縮・住宅数の増減)になった場合は、それに準じて業務委託料を変更することとする /

業務内容 大崎市宮古川七日町住宅自動ドア2台の定期点検 /

表紙 1 /

自動扉保守管理業務仕様書 2 /

保守管理業務明細書 1 /

計 4 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	建築班長	担当
			

# 自動扉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

- ・自動扉開閉装置 駆動部（ドアエンジン・プーリー・駆動ベルト）
- ・自動扉開閉装置 懸架部（ドアハンガー・ハンガーレール）
- ・自動扉開閉装置 制御部（コントローラー・配線モジュール）
- ・自動扉開閉装置 検出部（起動センサー・補助センサー）
- ・自動扉開閉装置 その他（オプション品）

### (2) 保守管理業務の対象外範囲

- ・建具（硝子、サッシ、振れ止め、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、非常解放スイッチなど）

※納入、施工しない連動設備類

## 2.保守管理業務の内容

### (1) 定期点検整備

- ・「別紙」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ることと点検整備後の一貫した保証をもたせることを目的に、製造メーカーの製品を熟知し、設計設置の経験及びその集積をもつ正規販売店の技術者が作業を行うものとする。
- ・技術員は、社員、施工協力業者、地域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、又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。

### 【定期点検整備項目】

区分	詳細
作動履歴の確認	累計開閉階数、サーマル作動回数、セーフティ発生回数
自己診断エラーの確認	無負担エラー、サーマル作動、モーターエラー、エンコーダーエラー、断線エラー、連続セーフティエラー、内部 RAM / ROM / EEPROM エラー、センサー入力エラー、センサー不具合エラー、電気鍵作動エラー、NET 通信エラー、NET 機材接続エラー
各種設定の確認	開速度、閉速度、開き保持時間、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
サッシ部点検	無目点検カバー取付状態、ガイドレール内の状態、扉の状態、振れ止め、扉ガイドの取付状態、指はさみ防止対策、各部適正隙間確認
懸架部点検	ハンガーレール、ドアハンガーの汚れ・摩耗・損傷、踊り止めの隙間、ストッパー・ハンガーレール・ドアハンガーの取付状態
動力作動部点検	手動開閉動作および異音の有無、ドアエンジンの取付状態、駆動軸の変形・摩耗、プーリーの変形・摩耗、ベルト・チェーン・ワイヤーの張り、摩耗および取付状態
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、開き保持時間、クッション作用）
センサー部点検	センサー検出範囲及び感度、補助センサー作動状況
電気回路	総合動作（通常動作・反転動作）、配線の支持・接続状態および被覆の亀裂有無、電源電圧、絶縁抵抗
電気錠	電気錠の作動状況
その他	ステッカー・警告ラベル、故障時連絡シール

## (2) 緊急修理

- ・定期点検以外で、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、本装置の調整又は修理を行うものとする。その際の基本技術料・派遣費用は別途負担とする。また、本契約に定める通常業務時間外でも、修理の依頼に対しては受付ができ且つ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別途負担とする。

## (3) 保守部品

- ・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報告し対応を協議するものとする。交換部品に関しては、同製造所製純正部品（新品）を使用するものとする。
- ・「別紙」記載対象機種種の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。
- ・「別紙」記載対象機種種の装置保守部品が製造中止となった場合、発注者に対し速やかに通知するものとする。

## (4) 記録及び報告

### ①記録（保存・保管）

- ・点検担当者は本装置の点検実施日、設置場所、点検機種名、点検内容の結果並びに修理を必要とした場合の措置内容を自動ドア保守点検報告書に記入する。
- ・自動ドア保守点検報告書の様式については任意とする。
- ・本装置のセンサーの各設定（エリア範囲等）、コントロールのパラメータ設定値を変更した場合、必ず発注者に報告承認後、自動ドア保守点検報告書に記録する。  
設定値を変更した場合は必ず発注者に報告承認後、自動ドア保守点検報告書に記録するものとする。
- ・点検報告書の保存・保管期間は、保存3年、保管7年とする。

### ②報告

- ・点検（修理）の結果を自動ドア保守点検報告書（修理作業報告書）に記入をし、発注者に報告するものとする。
- ・点検結果に従って本装置の修理措置を行う場合は発注者に承認を受けるものとし、作業終了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。

## 保守管理業務における費用の負担区分

- (1) 本装置の定期点検および故障修理時の技術員の技術料及び諸経費は請負者の負担とする。
- (2) 次の部品等は請負者の負担とする。
  - ・本装置のヒューズ・潤滑油・標準ライナー・ボルト類、ビス類・タッチスイッチ用電池
- (3) 上記(2)以外の取替え部品費用は別途負担とし、取替作業費及び諸経費は請負者の負担とする。
- (4) 下記の工事、修理に掛る費用は請負者の負担とする。
  - ・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
  - ・本装置の移設に伴う工事費及び諸経費
  - ・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
- (5) 通常業務時間外の緊急修理派遣費用  
要請により請負者が緊急出動を要する場合に限り、請負者に対し緊急派遣費用を負担するものとする。  
但し請負者の発意により且つ承認を得て作業した場合はこの限りではない。

「別紙」 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：大崎市古川七日町8番3号

名称：大崎市古川七日町住宅

対象箇所：自動ドア

■保守管理業務の対象、機種、台数および点検月

機種	台数	点検月
DSN-60N	2台	7月、11月、3月

■保守管理業務契約期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日迄の3カ年

■特記事項