

緊急通報設備保守点検業務共通仕様書

第1 目的

本業務は横浜市営住宅に設置された緊急通報設備を本仕様書および関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に緊急通報設備を常に良好な状態に維持し不慮の事故に備えることを目的とする。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」(最新版)と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務は関係法令を遵守すること。
- (3) 善良なる管理者の注意をもって、良好な環境を維持増進するよう努めること。
- (4) 設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力および必要な技能を有する者が作業を行うこと。
- (5) 点検等により発見した不具合はその状況および原因を調査し、修繕等の対処をすること。修繕を要する場合は、見積書を作成し、修繕に着手すること。ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施し、事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに報告を受けること。
- (6) 発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。

第3 点検業務

- (1) 定期点検(年1回)
 - ① 住戸内各機器、生活情報監視装置(集中方式)の外観、ボタン操作、表示、その他の機能点検。
 - ② 各住戸から各警報発報確認、生活情報監視盤での警報確認(集中方式)、警備会社での警報確認(直接戸別方式)。
 - ③ 電池交換時期を迎えた各機器の電池交換を全数実施する。
 - ④ 発光ダイオード、表示ランプ、ヒューズ等の消耗品の交換および部品交換を要しない軽微な修理は、不良発見時に実施する。
 - ⑤ 老朽化や作業者の責によらない故障破損の修理、装置機器単位での交換は別途費用にて実施する。
 - ⑥ 点検日は、予め入居者に通知すること、また予備日を設置し、再度通知すること。点検完了後、点検達成率を報告すること。
 - ⑦ ガス漏れ検知器が設置されている住宅で、ガス漏れ検知器が交換時期を迎える年度においては、定期点検と同時に交換が可能な場合はガス漏れ検知器を交換する(材料費は別途)。直接建設型市営住宅においては指定管理者、借上型市営住宅においてはオーナーが材料費を負担する。借上型市営住宅においては定期点検と同時に交換を実施するか事前にオーナーと協議すること。
- (2) 臨時点検

入居者からの誤報等のクレームがあった場合には、入居者と日程調整を行い、調査および修繕を行うこと。なお、一次対応は原則、本業務に含むものとする。

在室確認錠の点検は、メーカー側と鍵側の分岐箇所において接点を調査し、原因究明に努めること。

第4 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間対応できる体制をとること。
- (2) 緊急時の連絡方法を明確にすること(事前に2か所以上の緊急連絡先を確保)。誤報を含む故障や事故に対し、速やかに当該住宅に急行し、応急処置と原因調査及び必要な対策を実施すること。また、異常の原因および対策結果を緊急連絡受付表にて記録すること。

第5 報告書およびその他作成書類

- (1) 次表の報告書及びその他の書類を作成すること。

作成書類(作成時期は参考)

種別	提出書類	部数	提出時期	備考
共通	保守管理業務実施要領書	2	契約締結後7日以内	
共通	緊急連絡受付表	1	随時	
共通	定期点検報告書	1	点検実施後1ヶ月以内	
共通	定期点検作業写真	1	点検実施後1ヶ月以内	

- (2) 定期点検報告書には点検結果について、不具合内容を具体的に記載し、どのように改善すべきなのかを具体的に提案すること。
- (3) 作業写真
定期点検作業風景を工程毎に撮影し、報告書と共に提出する。撮影方法は黒板に住宅名、作業内容、点検日を記入し、撮影する。

第6 その他

- (1) 点検日程は、現地相談員の承諾を得た上、入居者に対する事前通知を文書により実施すること。
- (2) 必ず、相談員の勤務時間内(平日の2日間の午前か午後のどちらか半日、相談室内に勤務)に実施することとし、それによれない場合は、警備会社に立会を要請すること。
- (3) 点検は、実際にシステムを利用する者が入居者であることを考慮に入れ、機器の取扱説明を兼ねた形で行うこと(実際に入居者にボタンを押してもらおう等)。
- (4) 本業務の履行にあたり、安全管理に充分注意すると共に入居者の日常生活に支障をきたさぬよう配慮すること。
- (5) その他本仕様書から読み取れない事項については協議の上、決定するものとする。