

## 運転監視及び日常保守点検業務 仕様書

### 1 概要

施設内に設置されている中央監視装置により、施設内の機器類の運転監視を行うと共に、日常的な建物点検及び応急対応により、施設の安定運営及び安全確保を図るもの。

なお、本業務の実施にあたっては、施設内に常駐員を配置して業務を実施するものとする。

### 2 常駐員に関する事項

運転監視等の業務を実施するにあたり、下記常駐員を久留米シティプラザに配置するものとする。

常駐員 及び 常駐時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開館日（8時30分から22時30分まで） ※年末年始（12月29日～翌年1月3日）は除く 原則3名以上（ただし、休憩時間中は、最低1名常駐を原則とする）</li> <li>※開館時間帯は遠隔監視業務により、常駐員の監視業務の支援を行う。</li> <li>・夜間、休館日 遠隔監視業務により、常駐員による監視と同等の監視業務を実施する。（常駐員は、不要）4.（2）遠隔監視業務参照。</li> </ul>
従事者の資格	<p>下記資格を有するもの又はそれと同等の技術を有するものを従事させる。なお、受託者から電気主任技術者及び建築物環境衛生管理技術者を選出すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気主任技術者3種（保安規定の作成も含む）</li> <li>・建築物環境衛生管理技術者</li> <li>・危険物取扱者乙種4類</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常駐員は、統一された衣服を着用し、社名・氏名札を着用すること。</li> <li>・常駐者のうち1名を業務責任者とし、本業務の総括及び委託者との連絡調整を行うこと。</li> </ul>

### 3 運転監視及び日常点検の対象

#### (1) 運転監視業務

防災センターに設置されている中央監視装置により把握できる建物内設備を運転監視業務の対象とする。

#### (2) 日常保守点検業務

建築物に関する建築、電気設備、機械設備の日常保守点検を行うものとする。

保守点検の対象は、「建築保全業務共通仕様書（財団法人 建築保全センター）」に定

める日常点検・保守を基本とし、発注者と協議のうえ定めるものとする。

#### 4 業務内容

##### (1) 運転監視業務

防災センターに設置されている中央監視装置により、下記のとおり施設内の機器類の運転監視を行うものとする。

- ① 建物内設備機器の起動・停止の操作。
- ② 建物内設備機器の運転状況の監視及び計測・記録。
- ③ 室内温度管理とエネルギー使用最適化のための機器の制御、設定値の調整。
- ④ 夜間及び休館日の運転監視により機器異常や故障が確認された場合には、速やかに現地で状況確認を行い、適切な応急対応を行うこと。
- ⑤ 災害等発生時における消防機器等の設備の動作状況の把握確認及びその報告。
- ⑥ 災害等発生時における久留米シティプラザ警備業務受託会社及び関係機関との連絡調整を行い、その報告を行う。

##### (2) 遠隔監視業務

(監視対象：空調・衛生・電気設備 対象装置：アズビル社製監視装置)

夜間、休館日および、何らかの理由で防災センターが不在となる場合において、遠隔監視センターにおいて、下記のとおり施設内の機器類の監視を行うものとする。

- ① 遠隔監視センターからの建物内の設備機器の警報の監視。
- ② 遠隔監視センターからの運転監視により、設備機器異常や故障が確認された場合は、緊急出動し原則1時間以内に現地で状況確認を行い、適切な応急措置を行うこと。(※地震や豪雨災害等の自然災害発生時は除く)
- ③ 中央監視システムデータの月1回バックアップを行い、中央監視システム故障時の迅速な復旧に備える。

※バックアップ対象は中央監視装置及びリモートコントローラー。

##### (3) 日常保守点検業務

建物内巡回による日常保守点検を行い、施設内の安定運営及び安全確保を図るものとする。

- ① 日常巡回点検による建物内設備の運転状況・故障状況及び建物内不具合発生状況の把握と報告。
- ② 上記故障状況及び不具合発生状況の報告にあたっては、その改善方法の提案も含めて報告を行うものとする。
- ③ 施設内で実施する契約内の営繕業務・保守点検業務に関する打合せ、立ち会い
- ④ 施設内で実施する別契約の営繕業務・保守点検業務に関する打合せ、状況把握。
- ⑤ 建物内の軽微な補修（概ね30分程度で完了する作業）及び応急対応資材の調達。  
(補修材料費として、契約金額に25万円を含み、これを超える場合の対応可否については協議とする。)
- ⑥ 管球等の取替え、トイレ水漏れ対応などの軽作業。

ただし、高所等、管球取替えに別途足場等が必要な場合を除く。

(4) データ管理業務など

- ① 施設管理上の資材の在庫管理及び不足資材の報告。
- ② 機器運転データ及びエネルギー管理データの集計を行い、その分析結果と共に提出すること。
- ③ 運転監視及び日常保守点検業務に関する業務日報を作成し、報告するものとする。  
なお、点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類を添付すること。
- ④ 運転監視、日常保守点検及び資材管理・データ管理の状況を含め、月間業務報告書を作成し、報告すること。なお、点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類を添付すること。

(5) 久留米シティプラザ直接発注の保守点検業務及び保守作業の把握

- ① 作業スケジュールの把握
- ② 作業場所への案内、鍵の開錠及び施錠（常駐時間あるいは常駐者の休日作業の予定のある日に限る）