

保守・点検仕様書

1 対象期間

賃貸借期間開始から最初の1年間はメーカー保証とする。以後、賃貸借期間満了までは受注者のメンテナンス保証期間とする。

2 対象範囲

本仕様書に基づく保守点検（点検・整備及び故障修理）の対象範囲は、室外機本体及び接続されている室内機本体、標準リモコン、自立ボックス及び遠隔監視アダプターとする。

3 対象範囲外

- (1) 配管、配線及びダクト等
- (2) 下表に例示するメーカー指定オプション品

ア	ドレンアップキット（外付けまたは天井吊形設置品）
イ	フィルター清掃機能付きパネル（専用リモコンを含む）
ウ	加湿器及びエレメント
エ	拡張アダプター
オ	集中リモコン（複数室内機の個別制御が可能なもの）
カ	風向変更板
キ	料金按分システム
ク	室外機熱交換器冷却補助装置（スカイエネカット、エコクーリングマット等）
ケ	高性能・中性能フィルター
コ	室外機排気延長キット及び排気筒
サ	電気集塵機・エレメント（室内機の脱臭ユニットを含む）
シ	給気カバー（室外機）
ス	空気清浄ユニット・エレメント
セ	自動昇降パネル及び自動昇降装置（モーター、専用リモコンを含む）
ソ	自立切替え盤
タ	自立運転スイッチ

- (3) 区が受注者の承認を得ずに移設または増設した設備機器
- (4) 受注者の承認を得ずに改造、または受注者指定外の部品等が使用された機器
- (5) 所定の期限を超過した室内機及び標準リモコン

4 業務内容

(1) 点検・保守

ア 運転時間が10,000時間を超えた場合、対象設備機器各部の点検を行う。（「保守点検 作業項目表」のとおり）

イ 点検費用は、本契約に含むものとする。なお、次の費用は本契約には含まないものとする。

(ア) 労働安全衛生関連法及び社内規則に従い、高所作業の危険を回避するために追加で要する費用。

(イ) 東京ガス営業時間外に作業を行う場合の割増料金。営業時間は午前9時から午後7時までとし、日曜日、祝祭日及び1月2日、同3日を除く。

(ウ) 「2」に定める業務の他に区の依頼で行う作業に要する費用。

(2) 故障修理

ア 対象設備機器に故障が発生した場合は、履行場所に行き故障修理を行うこと。

イ 故障修理に要した費用のうち、点検料、技術料及び部品費は本契約に含まれるものとする。ただし、故障修理作業に関し付帯工事を伴う場合、当該工事にかかる費用は含まれない。

ウ 室外機の運転時間が15,000時間を超過した後に発生した故障修理の部品・部材代やオーバーホールに要する作業費、部品費については別途有償とする。

エ 補修部品は原則として新品を使用すること。ただし、区と協議の上、補修部品の保有期間超過後の欠品等により再生（リビルト）部品または再使用（リユース）部品を使用することも可とする。

オ 上記にかかわらず、次の故障修理は本契約の対象外とする。

(ア) 不注意、故意もしくは不適当な取り扱いにより生じた故障の修理

(イ) 音、振動、塗装の変色、錆等外観上の軽微な損害等、空調機能に影響がない故障の修理

(ウ) 補修部品の保有期限超過後の欠品等による修理不可能な故障の修理

(エ) 受注者または受注者の承認した者以外が修理したことによる故障の修理

(オ) 室外機の熱交換器フィン及び室内機の熱交換器フィン、フィルター、ドレンパン・ドレンポンプ・ドレンホースおよびドレン配管の汚れや詰まりにより生じた故障の修理

(カ) 施工に起因する故障の修理

(3) フロン類漏えい点検

「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（以下「フロン法」という。）」において管理者に課せられる「定期点検」の要件に従い、次の要領で、フロン類漏えい点検を実施する。

ア フロン類漏えい点検には、フロン法において管理者（区）に課せられる「簡易点検」の実施は含まれない。

イ フロン類漏えい点検には、フロン法に規定される事業所管大臣の報告書類及び管理者の保存用記録の作成、並びに情報処理センターへの報告は含まれない。

ウ フロン類漏えい点検定期点検の適用対象は、本業務の対象機設備器のうち、フロン法適用対象となるエンジンの定格出力7.5kW以上の機種とする。

(4) 遠隔監視業務

受注者は、通信回線を通じた対象機器運転データの定期的な受信、異常発報時の異常内容の確認、必要に応じて学校への電話連絡を行うこと。なお、遠隔監視業務に係る受注者所有のモバイル端末の設置撤去費用及び通信費用は、受注者が負担する。

(5) フィルター清掃等について

- ア フィルター清掃を年1回実施すること。(賃貸借開始から最初の1年間を除く)
- イ あらかじめ清掃計画表を作成し、それに基づき実施すること。
- ウ しゅん工時に更新する室内機と同数分の予備フィルターを納入し、対応機器と照合出来るようにしておくこと。

(6) 報告書の提出

受注者は保守点検業務終了後、報告書を作成し区の確認を受けること。

5 その他

- (1) 作業実施に当たっては、学校に開始及び終了の報告をすること。
- (2) 作業及び打合せ等で学校施設へ入校する際、会社名・氏名等を明記した名札や腕章等を着用すること。
- (3) 機器に不具合が生じた場合は、速やかに(原則として連絡を受けた日の翌日までに)保守要員を派遣し、点検、修理等必要な措置をとること。
- (4) 非常時及び区が必要と判断したときは、技術員を派遣し現場確認を行うこと。
- (5) 賃貸借期間中は、問合せ及び不具合に迅速に対応できるよう常時連絡可能な体制を構築し、区及び学校へ連絡体制表を提出すること。

【保守点検 作業項目表】

1 全機器共通の点検項目

No.	保守点検作業項目
1	エンジンオイルの点検・補給
2	オイルフィルターの点検・交換
3	エアエレメントの点検・交換
4	スパークプラグの点検・交換
5	冷却水量の点検・補給
6	エンジンのかかり具合・異音点検
7	エンジン圧縮圧力の点検
8	コンプレッサーの冷媒漏れ点検
9	冷却水ホースの点検
10	排気ガスホースの点検
11	室内機フィルターの点検
12	室内機の異常音・振動の点検
13	リモコン機能の確認
14	冷房・暖房能力の確認
15	排気ドレンフィルター充填石の交換
16	室外機の異常音・振動の点検
17	室外機・室内機の外観確認
18	ガスコックからガス電磁弁接続間のガスもれ点検
19	ガス電磁弁本体と接続部のガスもれ点検
20	ゼロガバナー本体と接続部のガスもれ点検（開放口）
21	ゼロガバナーからミキサー接続間のガスもれ点検

2 メーカー・型式に応じて追加する代表的な点検項目

No.	保守点検作業項目
A	コンプレッサーベルト点検・交換
B	発電機駆動用ベルト点検・交換
C	バッテリー点検・交換
D	バルブクリアランス点検調整
E	ディストリビュータの点検
F	室内機ファン駆動Vベルト点検・交換
G	換気フィルター点検・交換
H	ブローバイフィルター点検・交換
I	ミキサー・バルブシート洗浄