門真市営住宅緊急通報システム運営業務委託仕様書【参考】

Ⅰ 業務委託概要

１ システム概要と目的

（１）　本システムは、門真市営住宅における「設備監視通報システム導入（受信代行含む）」の諸設備（以下「被監視設備」）の異常情報について通信回線を用いて受信センターへ自動的に通報することにより、被監視設備の異常の早期発見と円滑な復旧業務を支援するものである。

（２）　また、入居者からの緊急修繕等の通報を受信センターにて受付け、修繕業者等に速やかに伝達することにより、入居者の快適な生活環境を補助するものである。

２ 用語の定義

（１）　「機械監視業務（以下「機械監視」という。）」とは、建物の諸設備（給水設備、受変電設備、自火報設備など）の異常及び故障等を遠方の受信センターにて監視することをいう。

（２）　「受信代行業務（以下「受信代行」という。）」とは、入居者から直接漏水等の緊急通報を受信センターにて受付け、修繕業者等に速やかに伝達することをいう。

（３）　「受信センター」とは、機械監視および受信代行を行うセクションをいう。

（４）　「監視装置」とは、建物の諸設備の異常や故障の信号を取り込み、通信回線を通じて受信センターへ自動通報する装置をいう。

（５）　「附帯装置」とは、機械監視に必要で監視装置以外のすべての装置、部品をいう。主に、被監視設備より異常を取り出すリレー盤、および装置を保護する収納盤等を指す。

（６）　「被監視設備」とは、監視装置にて監視する建物の諸設備をいう。主に、給水設備、受変電設備、自火報設備を指す。

（７）　「通信回線」とは、監視装置からの信号を受信センターへ送信するための第１種通信事業者が提供するサービスをいう。主に、有線では加入者電話回線、無線ではＰＨＳなどを指す。

３ 委託概要

（１）業務委託内容

①受信代行業務

②機械監視業務

４ 委託業務範囲

（１）通信回線初期費用

①無線通信機器

ア） 契約事務手数料

イ） 無線発信機

ウ） 変換機器（通信方式変更の場合）

エ） 取付工事費

②有線通信回線

ア） 通信回線会社局内工事費

イ） 施設設置負担金

ウ） 取付工事費

（２）システム調整・試験費

①システム調整費

ア） 監視装置データ設定

②試験費

ア） 現場側：既設設備警報盤～通信機器への信号受信試験

イ） 現場側：受信センターへの全項目通報試験

ウ） 現場側：試験成績表作成

エ） 受信センター：団地情報登録

オ） 受信センター：監視項目からの全項目受信試験

（３）機械監視受託費

①機械監視費用（受信センター維持管理費・報告書の作成・提出を含む）

②通信費

ア） 基本料金等（無線・有線）

イ） 通信料

ウ） 設備監視発報通信料

③現地出動費

④監視装置等の保守・点検

（４）受信代行受託費

①受信代行費用（受信センター維持管理費・報告書の作成・提出を含む）

・電話又はファックスによる受信

・修繕業者等への連絡（通信料含む）

②団地情報登録（機械監視登録分は除く）

（５）機械監視装置

①監視装置機器費

②無線通信機器

ア） 契約事務手数料

イ） 無線発信機

ウ） 変換機器（通信方式変更の場合）

エ） 取付工事費

③システム調整費

ア） 監視装置データ設定

④試験費

ア） 現場側：既設設備警報盤～通信機器への信号受信試験

イ）　現場側：受信センターへの全項目通報試験

ウ）　現場側：試験成績表作成

エ） 受信センター：団地情報登録

オ） 受信センター：監視項目からの全項目受信試験

Ⅱ 委託業務内容

１ 機械監視

（１）受信業務

①受信センターは、監視装置からの被監視設備の異常信号を受信すること。

②被監視設備の自火報設備異常信号を受信した場合は、出動要員を派遣し異常を確認するとともに、事態の拡大防止及び復旧作業等を行うこと。（出動に要する経費は、本委託に含む。）

③受信した内容は、即座に電子データとして記録・保存すること。

④受信業務の時間帯は、２４時間３６５日とする。

（２）連絡業務

①受信センターは、受信した異常内容に基づきその内容を速やかに修繕業者等へ連絡すること。

②修繕業者等への連絡後は、即座にその内容を電子データとして記録・保存すること。

③受信内容が緊急の場合は、修繕業者等への連絡をするとともに指定管理者へ連絡すること。指定管理者（管理センター）の業務時間外は別に定める者へ連絡すること。

④修繕業者等への連絡業務の時間帯は、２４時間３６５日とする。

（３）報告業務

①受信センターは、毎日の受信の記録・保存データの内容を、日報に基づき翌朝、指定管理者へファックス等にて報告すること。

②受信センターは、１ヶ月間の受信記録・保存データの内容を、毎月１回、月報として指定管理者へ報告すること。

（４）管理業務

①受信センターは、過去の受信データを常時管理し、指定管理者からの問い合わせに対し即座に応答すること。

②受信センターは、指定管理者からの要求があったときは、受信データの供給を行うこと。

２ 受信代行業務

（１）緊急修繕等の通報の受付業務

①受信センターは、入居者から緊急修繕等の通報を受けた場合は、その内容を正確に聞きとり、日報に所定の事項を記入すること。

②受付業務の時間帯は、２４時間３６５日とする。

（２）連絡業務

①受信センターは、入居者からの通報内容により、修繕業者等を選択し通報内容を正確修繕業者等へ連絡すること。また、通報内容等を日報に記入すること。

②通報内容が火災等重大な事故（大規模な断水、停電、その他）の場合は、修繕業者等へ連絡するとともに指定管理者へ連絡すること。指定管理者（管理センター）の業務時間外の時は別に定める者へ連絡すること。

③連絡業務の時間帯は、２４時間３６５日とする。

（３）緊急修繕等以外の通報の対応

①入居者からの通報が、修繕とは関係ない場合又は緊急を要する内容でない場合については、通報者に受信センターの性格を充分説明し、対応出来ない旨を理解頂くこと。

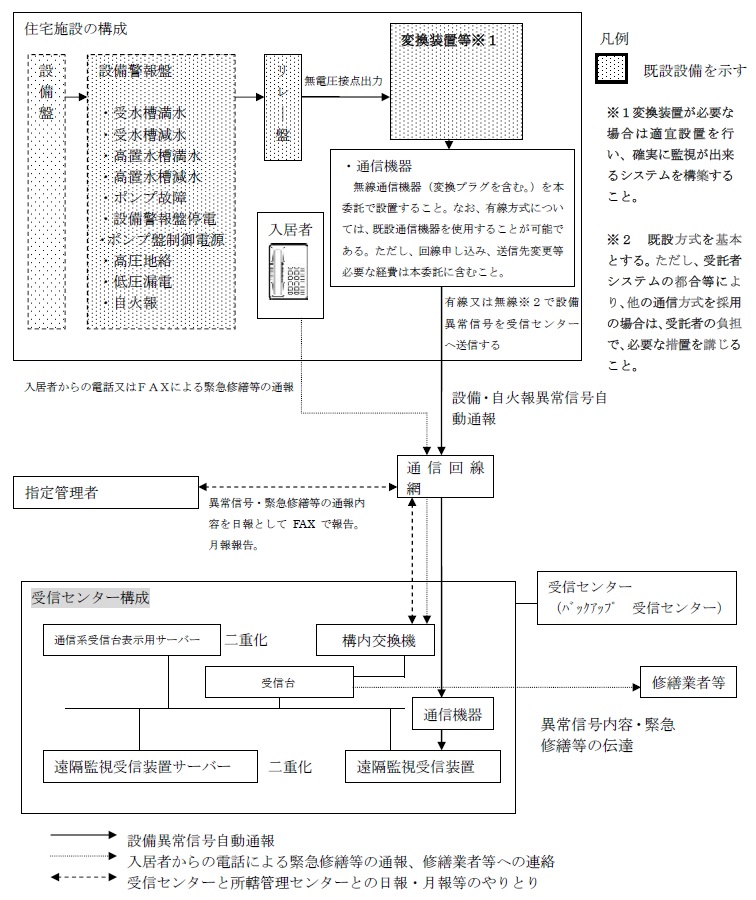
（４）報告業務

①受信センターは、毎日の通報内容を、日報に基づき翌朝、指定管理者へファクス等にて報告すること。

②受信センターは、１ヶ月間の受信代行業務の記録を、毎月１回、月報として指定管理者へ報告すること。

Ⅲ　システム構成

1 全体構成概要図（既設設備以外は受託者で設置すること。）



Ⅳ システム要件

１ 監視装置等

（１）警報監視

①警報監視は、既設設備警報盤からの個別の設備異常信号を既設監視装置で受け、設備異常の発生を監視する事が可能であること。

②機械監視装置（設備・警備：自火報設備兼用タイプ）については、新築住棟の建設による新規設置分を見込むこと。（Ⅲシステム構成　１全体構成概要図　リレー盤・監視装置・通信機器を含む）

※既設監視装置に変換装置等の設置が必要な場合は、（２）機器仕様により適宜設置し、確実に監視が出来るシステムを構築すること。なお、設置に要する費用については、受託者の負担による。

※通信方式は、既設方式を基本とする。ただし、受託者システムの都合等により、他の通信方式を採用の場合は、受託者の負担で、必要な措置を講じること。

（2）機器使用

①監視時間：監視装置に取り込んだ府営住宅の設備異常の信号は、24 時間365日監視可能であること。

②監視項目数：監視装置に取り込む府営住宅の設備異常の信号は、設備種類毎に分類し異常警報の発報が可能であること。

③停電補償　：監視装置等は、停電時の補償を有しているものとする。（30分以上）

④自動発報機能：監視装置は、停電および復電時に自動で発報する機能を有しているものとする。定期的に1日１回監視装置等及び通信回線が正常であることを受信センターに発報する機能を有すること。

（３）バックアップ機能

①通信回線の不通など回線障害時は、監視装置側で数回の再接続後、自動的に同一もしくは異なる受信センターに発報が可能であること。

（４）製品品質

①設置機器については、使用実績があり高度な品質が確保されていること。

（５）保守

①定期的に保守が実施され、高度な品質に継続性があること。

２ 受信センター

（１）警報監視

①警報監視は、府営住宅に設置の監視装置から発報した設備の警報を監視する事が可能であること。

（２）監視時間

①監視装置に取り込んだ府営住宅の設備異常の発報信号は、受信センターにて24 時間365日受信可能であること。

（３）監視項目数

①市営住宅の設備異常の受信項目は、受信センターの受信台のディスプレイにて、設備種類毎に分類した設備異常警報を表示可能であること。

（４）受信者

①設備知識を保有していること。

②安定した受信要員が確保されていること。

③受信業務は複数名で対応し、遅滞なく受信できる態勢を確保していること。

（５）バックアップ機能

①万一に備えて受信代行業務用の受信センター内交換機と電話制御系は二重系のバックアップシステムを有していること。

②受信代行業務用の受信センター内の交換機が全てシステムダウンした時は回線を直結し、受信台に割り付けられた直通の回線で対応できること。

③広域災害等の時を考慮し相互にバックアップできる受信センターを別の場所に設けること。

（６）停電補償

①受信センター内のシステム機器及び設備はUPS（無停電電源装置）などの停電補償と非常用自家用発電装置による停電時のバックアップを有すること。

（７）製品品質

①使用実績があり高度な品質が保たれていること。

（８）管理データ

①日・月報が、発行可能なシステム及び運用であること。

②実故障の発報履歴データは、6ヶ月とする。

③点検等で発報した故障履歴は、１ケ月の保存とする。

④受信台から警報履歴が、異常警報受信時にリアルタイムで確認し報告が可能なこと。

⑤日報様式

・監視装置から発報された異常通報と入居者から通報のあった緊急修繕等を対象とし、日報として、指定管理者へファックス等にて報告すること。

・ 報告する項目は下記にあげるものとする。

ａ．受信月日

ｂ．受信時刻

ｃ．団地番号

ｄ．団地名

ｅ．通報者（部屋番号と氏名を記入）

ｆ．通報者連絡先（電話番号を記入）

ｇ．緊急修繕等通報内容又は受信設備異常信号項目

ｈ．受信者（通報者から連絡を受けた者の氏名を記入する）

ｉ．修繕業者等への報告者（日報報告者を記入する）

ｊ．連絡事項

ｋ．連絡完了時刻

ｌ．連絡先修繕業者名及び受信者

⑥月報様式

・監視装置から発報した異常通報についての対応結果を自動出力し毎月１回、月報として指定管理者へ報告すること。また、１ヶ月間の受信代行業務の記録を、毎月１回、指定管理者へ報告すること。

・月報として報告する項目は下記にあげるものとする。

ａ．受信月日

ｂ．受信時刻

ｃ．団地番号

ｄ．団地名

ｅ．緊急修繕等通報内容又は受信設備異常信号項目

ｆ．故障設備・機器

⑦履歴データの種類

・下記にあげる履歴をデータとして有すること。

ａ．発報履歴（※）

※団地に設置した監視装置から発報した履歴で、６ヶ月保存とする。ただし、点検などで予め連絡を受けた発報については１ヶ月保存とする。

ｂ．緊急修繕等通報履歴（※）

※受信代行で通報のあった修繕等の履歴で６ヶ月保存とする。

ｃ．設備頻発・多発履歴（※）

※監視装置や緊急修繕等の通報が多発/再発等に該当した履歴で、１年間保存とする。

ｄ．定時発報履歴（※）

※定各団地に設置している監視装置等が、１日１回の回線及び監視装置等が正常に動作している信号の受信履歴で１ヶ月保存とする。

（９）受信台

①受信台上で複数の団地・施設の情報が確認できるようにディスプレイを保有しており、迅速かつ確実に受信内容の確認、データの登録ができるものとする。

②受信台の画面上では、下記に上げる項目が実施可能であること。

・設備警報信号を受信した場合

ａ．設備異常信号を受信すると、自動的に設備異常信号を受けた受信台の画面上に表示され、内容を確認できること。

ｂ．対応状況を把握する画面には、設備異常信号を受信した際、自動的に異常信号の名称や受信日時、団地番号、団地名等が、即時に表示されること。

ｃ．設備一覧の表示が可能であること。（一覧内の項目としては、設備異常番号・監視内容・修繕業者等連絡先・電話番号が表示されること。）

（10）保守

①定期保守が実施され、高度な品質に持続性があること。

（11）自動発報受信機能

①監視装置から停復電時に自動で発報してきた信号を受信台の画面上に表示する機能を有すること。

②定期的に１日１回、監視装置等及び通信回線が正常であることを受信できる機能を有すること。

（12）システムの拡張性

①サーバーや受信台、受信装置を増設することでシステムの拡張が可能であること。

Ⅴ 工事仕様

１ 工事標準仕様書

既設通信方式等を改修する場合は、公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）及び公共建築改修工事標準仕様書（同）によるほか、別に定める「工事標準仕様書」による。

２ 機材製造者

機材は大阪府住宅供給公社電気設備工事機材製造者一覧表による。

３ 監視目的及び監視検出方法

（1）水槽水位異常

水槽水位（満水・減水）異常は、入居者に不便を与え、かつ、波及事故等につながるおそれがあるためすべて必須監視である。これらの検出は、団地内の設備（ポンプ）制御盤、或は設備監視盤のそれぞれの警報表示灯からランプ点灯電圧を取り出して移報用リレーを動作させ、この接点をそれぞれの水位異常（満水・減水）検出接点とする。

監視装置等の監視入力点数が限られている場合等、やむを得ず水位異常としてまとめる（例えば「受水槽満水」「受水槽減水」をまとめて「受水槽水位異常」とする）ときは、これらの接点を並列接続する。但し、まとめる時は、発報出動対応時に当該個別監視内容が確実に判別できる表示灯等があること。

（2）制御電源異常

給排水制御盤の制御電源異常は、制御電源の包装ヒューズ（MR-1）・ガラス管ヒューズ溶断切れ又はヒューズブレーカ（NFB）遮断により発生する。制御電源異常は水位異常等の外部移報が不可能となるため必須監視である。この検出は、制御電源に電圧監視の移報用リレーを入れ、制御電源異常時に移報させる。瞬時停電による誤発報を防止するため、監視装置で適切な遅延時間を設定すること。

（3）ポンプ故障

揚水ポンプ、排水ポンプ、給水ポンプの故障は、ポンプモータの過電流により保護装置（サーマルリレー）が作動し、ポンプ電源が遮断されてポンプ停止するので、結果的に水槽水位異常、又は圧力水槽方式では給水圧力異常として現れるが、設備状況等に応じて監視する。

（4）給水圧力異常

自動給水加圧装置は、圧力タンクの圧力維持が重要であり、タンク本体のエア抜け、圧力スイッチ不良等で給水圧力が低下した場合、利用者に不便を与えるので必須監視である。なお、諸事情で圧力異常監視できない場合は、ポンプ故障を代用監視すること。

（5）監視装置電源異常

監視装置の電源異常は、全ての異常警報の外部移報が不可能となるため必須監視である。監視装置が停電及び復電した場合、自動で発報するよう、監視項目に「監視装置電源異常」を設けること。

（6）自動火災報知設備信号受信

自動火災報知設備信号を受信し、事態の拡大防止等迅速に行うための、必須監視である。

Ⅵ 検査

本委託を円滑に執行するに当り、受託者の施設及び受信体制の確認のため、年２回受信センターの立ち入り検査を行う。この場合、必要に応じて現場検査を行うものとする。