

## 「東京都北区維持保全業務標準仕様書」取扱説明

1. 受注者は受注内容に合わせて、必要な「東京都北区維持保全業務標準仕様書」を使用してください。（この取扱説明ページは除く。）
2. 「東京都北区維持保全業務標準仕様書」に「共通仕様書」として、東京都財務局編集の「維持保全業務標準仕様書（令和6年版）」を適用するとなっています。
3. 東京都財務局編集の「維持保全業務標準仕様書（令和6年版）」は下記の場所にて販売しています。また、東京都財務局のホームページにて公開されています。

東京都中央区湊 1-12-11  
八重洲第七長岡ビル 4 階  
（一財）東京都弘済会「弘済会アシスト」  
TEL 03-6826-1011

# 東京都北区維持保全業務標準仕様書（自動ドア設備）

## 1. 一般共通事項

### 1-1. 目的

この標準仕様書は、北区が管理する建築物及び建築設備並びにこれらの附属施設等（以下「建築物等」という）の維持保全業務の仕様に関して、標準的な事項を定めることにより、当該業務を合理的かつ効率的に執行することを目的とする。

### 1-2. 適用

本維持保全業務標準仕様書は、北区が管理する建築物等の自動ドア設備の定期点検及び保守等に適用する。

### 1-3. 共通仕様書

保守点検業務は、東京都財務局編集「維持保全業務標準仕様書（令和6年版）」（以下「共通仕様書」という。）により履行するが（第1編のみ使用）、本仕様書記載事項が前記に優先する。

#### 1) 準用するにあたっての読み替え

東京都の共通仕様書を準用するにあたって、共通仕様書に掲げる字句は、下記のように読み替えるものとする。

読み替えられる字句	:	読み替える字句
東京都	:	東京都北区
知事	:	区長
保全監督員	:	維持保全担当者
委託者	:	発注者
受託者	:	受注者

## 2. 定期点検及び保守

### 2-1. 一般事項

#### 1) 業務関係者

保守点検は自動ドア設備全体の機能の安全性、耐久性などに影響するので自動ドア施工技能士が自ら作業するか又は作業者を指導して行う。

#### 2) 作業

施設の運営及び出入する者に影響を与えないように、特に配慮するものとする。

#### 3) 測定器具及び試験器具

測定及び試験に使用する器具は、認定品及び校正された適正なものを使用し、測定の方法、内容等に合った測定の方法、条件等を考慮し、確実な測定を行う。

#### 4) 材料等

交換部品は、新しい純正品とする。

#### 5) 費用の負担区分

給油に必要な油脂類、清掃に必要なウエス・洗剤等、点検に必要な消耗品及びパイロットランプ、ヒューズ等は受注者の負担とする。

#### 6) 事故・故障

保守点検の不良による故障は、受注者の責任と負担において部品交換等をし、機能回復する。

### 2-2. 保守点検

当該自動ドアについて、点検に併せて、清掃・調整・注油・消耗品交換等の保守を実施する。詳細は以下のとおりである。

#### 1) 点検

「自動ドア点検表」に基づき、点検する。

#### 2) 保守

保守の範囲は、次のとおりとする。

ア 汚れ、詰まり、付着等がある部分又は点検部の清掃

イ 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整

ウ ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め

エ 次に示す消耗部品の交換又は補充

(ア) 潤滑油、グリース、充填油等

(イ) ランプ類、ヒューズ類

(ウ) パッキン、ガスケット、Oリング類

(エ) 精製水

オ 接触部分、回転部分等への調整・注油

カ 軽微な損傷がある部分の補修

キ その他これらに類する軽微な作業

### 3. 緊急対応

契約期間中に、施設の者又は区維持保全担当者等から受注者へ不時の故障に伴う連絡があった場合には、その都度、速やかに受注者はその必要に応じて随時技術員を派遣し、点検調整のうえ性能の正常を図り、その原因及び措置について区維持保全担当者へ書面にて報告するものとする。ただし、その場合は点検・保守の回数には算入しない。

### 4. 北区環境マネジメントシステムへの対応

北区役所は、「北区環境マネジメントシステム」を構築し、事業活動において環境配慮及び環境保全に関する行動を適切に実行するとしている。

これを行うには受注者の協力が必要であり、環境保全に十分配慮した保守委託業務を実施する。

## 5. 自動ドア点検表

点検項目	点検内容	周期	備考
ドア・サッシ部	ドア本体の傷等の有無を点検する。	特記による	
	ドア本体作動時の異音の有無を点検する。	特記による	
	ドアと無目の隙間が適正であることを確認する。	特記による	
	全閉時戸先隙間又はドアと床面の隙間が適正であることを確認する。	特記による	
	ガードレール内での異物の有無を点検する。	特記による	引き戸に限る。
	ドアと中間方立及びガイドレールの隙間が適正であることを確認する。	特記による	引き戸に限る。
	ドアと枠の隙間が適正であることを確認する。	特記による	開き戸に限る。
	ドア開閉時の床面との隙間が適正であることを確認する。	特記による	開き戸に限る。
	ドアストッパーの取付け及び各ピボットの取付け状態を点検する。	特記による	開き戸に限る。
	無目点検カバーの取付け状態を点検する。	特記による	引き戸に限る。
懸架部	吊戸車、ドア・ストローク、ハンガーレールの汚れ、摩耗及び損傷を点検する。	特記による	引き戸に限る。
	踊り止め（振れ止め）の隙間が適正であることを確認する。	特記による	引き戸に限る。
	アームと駆動部の摩耗及び取付け状態を点検する。	特記による	開き戸に限る。
	吊戸車及びストッパーの取付け状態を点検する。	特記による	引き戸に限る。
	ハンガーレールの取付け状態を点検する。	特記による	引き戸に限る。
動力部・作動部	手動開閉の動作確認及び異音の有無を点検する。	特記による	
	エンジンケース蓋の取付け状態を点検する。	特記による	開き戸に限る。
	エンジンケース防水材の取付け状態を点検する。	特記による	開き戸に限る。
	エンジンの取付け状態を確認する。	特記による	
	エンジンストッパーの取付け状態を点検する。	特記による	開き戸に限る。

点検項目	点検内容	周期	備考
	駆動軸の変形・摩耗の有無を点検する。	特記による	
	防振ゴムの変形の有無を点検する。	特記による	引き戸に限る。
	従動プーリの取付け状態を点検する。	特記による	引き戸に限る。
	ベルト、チェーン、ワイヤの張り、磨耗及び取付け状態を確認する。	特記による	引き戸に限る。
制御装置	開閉速度及び開放タイマーの時間を点検する。	特記による	
	クッション作用の状態を点検する。	特記による	
	ドア位置検出スイッチの取付け状態を点検する。	特記による	
	電源スイッチの作動状態を点検する。	特記による	
	開き保持時間を点検する。	特記による	
	制御装置の取付け状態を点検する。	特記による	
センサー部	センサー、補助センサーの取付け状態及び作動状態を点検する。	特記による	
	センサー検出範囲・感度を点検する。	特記による	
	センサー及び補助センサー検出面の汚れの有無を点検する。	特記による	センサー式に限る。
	タッチスイッチ及び併用センサーの作動状態を点検する。	特記による	タッチセンサー式に限る。
	マットスイッチの変形及び亀裂の有無を点検する。	特記による	マットセンサー式に限る。
	マットスイッチ排水口のごみ詰まりの有無を点検する。	特記による	マットセンサー式に限る。
電気回路	通常開閉動作及び反転動作を点検する。	特記による	
	電線の支持、接続状態及び被覆の亀裂の有無を点検する。	特記による	
	絶縁抵抗を測定し、その良否(10MΩ以上)を確認する。	特記による	
	電源電圧(AC100V)を測定し、その良否(90～110V内)を確認する。	特記による	

点検項目	点検内容	周期	備考
空圧・油圧回路	動力部の作動状況を点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
	シリンダーの作動状況を点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
	切替弁の作動状況を点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
	配管部の洩れを点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
	圧力計で所定圧であるかを点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
	ドレン抜きで溜まりを確認点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
	油量及び汚れを点検する。	特記による	空圧・油圧回路式に限る。
その他			

<参考文献>

足立区維持保全業務標準仕様書(平成26年3月)足立区資産管理部施設営繕課編集