

別表第4 建物・設備管理業務

1 建物点検、検査				
(1) 本契約書第2条第五号に記載する管理対象部分の外観目視点検				
建物	一 屋上	ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、浮き、保護層のせり上がり、破断、腐食、接合部剥離、塗膜劣化、錆・白華状況、ゴミ・植物、排水の有無又は状態	回 / 年	
	二 エントランス周り	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態		
	三 エントランス、エレベータホール	破損、変形、玄関扉の開閉作動・錆、破損状態・緩み・変形の有無又は状態		
	四 外廊下・外階段	破損、変形、障害物、排水、ノンスリップ取付、鉄部の錆・腐食・ぐらつき等の有無又は状態		
	五 内廊下・内階段	破損、変形、障害物、ノンスリップ取付の有無又は状態		
	六 内壁・外壁・柱	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、浮き、剥離、錆・白華状況等の有無又は状態		
	七 天井	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食等の有無又は状態		
	八 管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、共用トイレ、湯沸室	破損、変形等の有無又は状態		
	九 テレビ共聴視用設備	アンテナ、増幅器・分岐器の破損・変形等の有無又は状態		
附属施設	一 塀、フェンス	錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	回 / 年	
	二 駐車場、歩道	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態		
	三 自転車置場	ひび割れ、段差、陥没、錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態		
	四 ゴミ集積所	清掃、換気の有無又は状態		
	五 側溝	変形、がたつき、排水、ゴミ・植物の有無又は状態		
	六 プレイロット	遊具の破損、変形等の有無又は状態		
	七 花壇・庭木	立ち枯れ等の有無又は状態		
	八 掲示板	変形、がたつき、破損等の有無又は状態		
電気設備	一 自家用電気工作物	電気事業法第42条、第43条に基づく自主検査	受電設備、配電設備、非常用予備発電設備等に係る絶縁抵抗測定、接地抵抗測定、保護リレー試験等	1回 / 月 回 / 年
	二 一以外の電気設備			
	(一) 動力制御盤・電灯分電盤	異音、異臭、破損、変形、施錠等の有無又は状態	回 / 年	
	(二) 照明、コンセント、配線	球切れ、破損、変形等の有無又は状態		
	(三) タイマー又は光電式点滅器	作動時間設定の良否		
(四) 避雷針	錆、腐食、ぐらつき、破損、変形、ケーブル破断・亀裂等の有無又は状態			
(2) 建築基準法第12条に規定する特殊建築物定期調査			(1回 / 3年)	
	一般事項	所有者の有無、構造上の主要部分変更の有無等		
	敷地関係	地盤・道路等の現状、避難通路・非常用通路の管理状態等		
	構造関係	基礎、土台、柱、梁等の現状		
	防火関係	外壁防火や防火区画の状態等		
	避難関係	廊下、通路、階段、出入口等の状態		
	衛生関係	自然換気のための開口状態等		
(3) 建築基準法第12条に規定する建築設備定期検査			(1回 / 1年)	
	換気設備	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、換気設備の検査・外観検査・性能検査、空気調和設備の室内環境検査、防火ダンパーの検査等		
	排煙設備	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、排煙口・防煙壁・排煙風道・排煙機の外観検査・性能検査、排煙出口の検査、自家発電装置・直結エンジンの外観検査・運転試験		
	非常用照明装置	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、照明器具・蓄電池・充電機・自家用発電装置の外観検査・性能検査、分電盤・切替回路の検査、照度測定		
	給排水設備	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、衛生器具・排水トラップ、配管一般及び防露・保温、給水設備、給湯設備、排水通気設備の検査		

(エレベーターの点検方式を、フルメンテナンス方式とする場合)

2 エレベーター設備		
(1)昇降機検査標準(日本工業規格)に基づく定期点検	巻上機、モーター、制御盤、调速機、受電盤、エレベーター籠、ホール信号装置、ドア装置、昇降路、ピットの点検、清掃、給油、調整、消耗部品・機器の修理・交換	( 回 / 月 )
(2)建築基準法第12条に規定する昇降機定期検査	调速機試験、非常止め試験、絶縁抵抗測定、油圧試験・加圧試験	( 1回 / 1年 )
3 給水設備		
(1)専用水道		
水道法施行規則に規定する水質検査		( 回 / )
水道法施行規則に規定する残留塩素測定		( 回 / 月 )
水道施設の外観目視点検		( 回 / 年 )
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 F M弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
(2)簡易専用水道		
水道法施行規則に規定する貯水槽の清掃		( 1回 / 年 )
水道法施行規則に規定する検査		( 1回 / 年 )
水道施設の外観目視点検		( 回 / 年 )
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 F M弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
4 浄化槽、排水設備		
(1)浄化槽法第7条及び第11条に規定する水質検査		( 回 / 年 )
(2)浄化槽法第10条に規定する保守点検		( 回 / 年 )
(3)浄化槽法第10条に規定する清掃		( 回 / 年 )
(4)排水桝清掃		( 回 / 年 )
(5)専有部分、共用部分排水管清掃		( 回 / 年 )
(6)外観目視点検		( 回 / 年 )
排水槽、湧水槽	槽内堆積物・ゴミ等の有無	
自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
排水ポンプ	異音、振動、過熱、漏水、逆止弁の作動の有無又は状態	
雨水桝、排水桝	破損、がたつき、ゴミ・植物、排水等の有無又は状態	
通気管、雨水樋、排水管	破損、変形の有無	
5 消防用設備等		
(1)消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検		
消防用設備等の機器点検		( 1回 / 6月 )
消防用設備等の総合点検		( 1回 / 年 )
(2)外観目視点検		
消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	
警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	
6 機械式駐車場設備		
(1)外観目視点検	錆、破損、作動、排水ポンプ作動、移動式消火ボックス損傷等の有無又は状態	( 回 / 年 )
(2)定期保守点検		( 回 / 月 )

(エレベーターの点検方式を、POG方式とする場合)

2 エレベーター設備		
(1)昇降機検査標準(日本工業規格)に基づく定期点検	巻上機、モーター、制御盤、调速機、受電盤、エレベーター籠、ホール信号装置、ドア装置、昇降路、ピットの点検、清掃、給油、調整、点検作業に必要な消耗部品・消耗材料の提供	( 回 / 月 )
(2)建築基準法第12条に規定する昇降機定期検査	调速機試験、非常止め試験、絶縁抵抗測定、油圧試験・加圧試験	( 1回 / 1年 )
3 給水設備		
(1)専用水道		
水道法施行規則に規定する水質検査		( 回 / )
水道法施行規則に規定する残留塩素測定		( 回 / 月 )
水道施設の外観目視点検		( 回 / 年 )
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 F M弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
(2)簡易専用水道		
水道法施行規則に規定する貯水槽の清掃		( 1回 / 年 )
水道法施行規則に規定する検査		( 1回 / 年 )
水道施設の外観目視点検		( 回 / 年 )
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 F M弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
4 浄化槽、排水設備		
(1)浄化槽法第7条及び第11条に規定する水質検査		( 回 / 年 )
(2)浄化槽法第10条に規定する保守点検		( 回 / 年 )
(3)浄化槽法第10条に規定する清掃		( 回 / 年 )
(4)排水桝清掃		( 回 / 年 )
(5)専有部分、共用部分排水管清掃		( 回 / 年 )
(6)外観目視点検		( 回 / 年 )
排水槽、湧水槽	槽内堆積物・ゴミ等の有無	
自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
排水ポンプ	異音、振動、過熱、漏水、逆止弁の作動の有無又は状態	
雨水桝、排水桝	破損、がたつき、ゴミ・植物、排水等の有無又は状態	
通気管、雨水樋、排水管	破損、変形の有無	
5 消防用設備等		
(1)消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検		
消防用設備等の機器点検		( 1回 / 6月 )
消防用設備等の総合点検		( 1回 / 年 )
(2)外観目視点検		
消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	
警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	
6 機械式駐車場設備		
(1)外観目視点検	錆、破損、作動、排水ポンプ作動、移動式消火ボックス損傷等の有無又は状態	( 回 / 年 )
(2)定期保守点検		( 回 / 月 )