

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、屋根、塔屋 | 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(屋外) | ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態 | |
| | 三 エントランスホール、エレベーターホール | 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 床、天井 | ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食等の有無又は状態 | |
| | 八 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、共用トイレ、ポンプ室、機械室、受水槽室、高置水槽室、倉庫、パイプスペース、自家用電気室 | 破損、変形等の有無又は状態 | |
| | 九 テレビ共同受信設備 | アンテナ、増幅器・分岐器の破損・変形等の有無又は状態 | |
| | 十 避雷設備 | 避雷針及び避雷導線の錆、腐食、ぐらつき、破損、変形、ケーブル破断等の有無又は状態 | |
| 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、通路 | 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 排水溝、排水口 | 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 植栽 | 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 | |
| | 九 外灯設備 | 変形、がたつき、破損等の有無又は状態 | |
| (2) 建築基準法第12条第1項に規定する特殊建築物定期調査 | | | (1回/6月～3年) |
| | 敷地及び地盤 | 地盤の不陸、排水の状況、通路の確保の状況、塀・擁壁の劣化及び損傷の状況等 | |
| | 建築物の外部 | 基礎、土台、外壁躯体、外装仕上げ材、窓サッシ等の劣化及び損傷の状況、外壁等の防火対策の状況等 | |

| | | |
|--|--|------------|
| 屋上及び屋根 | 屋上面、屋上周り、屋根等の劣化及び損傷の状況、屋根の防火対策の状況等 | |
| 建築物の内部 | 防火区画の状況、室内躯体壁・床の劣化及び損傷状況、給水管・配電管の区画貫通部の処理状況、界壁・間仕切壁の状況、防火設備の設置の状況、照明器具の落下防止対策の状況、採光・換気のための開口部の状況、石綿の使用及び劣化の状況等 | |
| 避難施設 | 通路、廊下、出入口、階段の確保の状況、排煙設備、非常用エレベーター、非常用照明設備の作動の状況等 | |
| その他 | 免震装置、避雷設備等の劣化及び損傷の状況等 | |
| (3) 建築基準法第12条第3項に規定する特殊建築物の建築設備定期検査 | | (1回/6月～1年) |
| 換気設備 | 機械換気設備の外観検査・性能検査、自然換気設備、防火ダンパーの設置等の状況の検査等 | |
| 排煙設備 | 排煙機・排煙口・排煙風道・自家用発電装置の外観検査・性能検査、防火ダンパーの取付け状況、可動防煙壁の作動等の状況の検査等 | |
| 非常用の照明装置 | 非常用の照明器具・蓄電池・自家用発電装置の外観検査・性能検査等 | |
| 給水設備及び排水設備 | 飲料用の配管・排水管の取付け・腐食及び漏水の状況、給水タンクの設置の状況、給水ポンプの運転の状況、排水トラップの取付けの状況、排水管と公共下水道等への接続の状況、通気管の状況の検査等 | |
| (エレベーターの点検方式は、フルメンテナンス方式又は、POG方式を選択とする) | | |
| 2 エレベーター設備(方式) | | |
| (1) エレベーター設備の点検・整備 | 機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット、非常用エレベーター、戸遮煙構造等の点検・整備 | (回/月) |
| (2) 建築基準法第12条第3項に規定する昇降機定期検査(日本工業規格に基づく) | 機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット、非常用エレベーター、戸遮煙構造等の検査 | (1回/6月～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/年) |
| 水道法施行規則に規定する色度・濁度・残留塩素測定 | | (回/日) |
| 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、満減水警装置、電極棒 | 接点劣化・損傷、作動の有無又は状態 | |
| 三 定水位弁、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 FM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 電気設備 | | | |
| (1) | 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 | 回/年 |
| (2) | 上記(1)以外の電気設備 | | |
| | 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 |
| | 照明、コンセント、配線 | 球切れ、破損、変形等の有無又は状態 | |
| | タイマー又は光電式点滅器 | 作動時間設定の良否 | |
| 6 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 | | (回/年) |
| | 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 | |
| 7 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 /) |