

別表 4 設備管理業務

対 象 設 備	周 期	作 業 仕 様
<p>1 建物、屋外施設、敷地 内外壁、廊下天井、パラペ ット、笠木、バルコニー、付 属施設、その他の建物外観</p> <p>玄関、ホール、廊下、屋内 外階段、屋上、集会室、管理 員室、倉庫</p> <p>屋外施設、敷地、塀、駐車 場、駐輪場、ごみ集積所、遊 戯施設、側溝、花壇・庭木</p> <p>特殊建築物の法定箇所</p>	<p>外観点検 年 2 回</p> <p>表層部外観 点検 年 1 回</p> <p>外観点検 年 2 回</p> <p>3年に1回</p>	<p>外壁等対象設備について、東面、西面、南面、北面 の方位別に、次の異常の有無をチェックする。 (1) 目視・双眼鏡、必要に応じハンマー等で表層部 の打診点検 (2) 剥落・欠損、白華現象、ひび割れ、錆水の付着、 浮き・膨れ、その他の異常の目視点検</p> <p>前項に準じ、表層部を目視点検を行い、必要に応 じ、表層部打診点検を行う。</p> <p>巡回し、汚損・欠損、ひび割れ、故障、庭木成育 状況等を目視点検し、異常の有無を確認する。 (注) 機械式駐車場は別途契約となる。</p> <p>敷地、構造、防火、避難、衛生等の法定点検 (注) 別途契約となる。</p>
<p>2 給排水衛生設備 給水設備 量水器、水槽関連設備、配 管・弁関係、ポンプ関係・滅 菌装置関係</p> <p>排水衛生設備</p>	<p>外観作動点 検 年 2 回</p> <p>外観作動点 検 年 2 回</p>	<p>ボールタップ点検調整、防虫網目詰まり調整、振 動点検、パッキン等摩耗点検調整、グリース補充、 汚損・破損・汚染・腐食・漏水点検調整、薬液点検・ 補充、清掃等 水質検査、量水器使用水量記録</p> <p>ポンプ関係、各種装置、排水口、排水管、雨水・ 排水枘、雨水樋、通気管、衛生設備、浄化水槽等 点検、整備及び清掃の実施</p>
<p>3 消防用設備 消火設備 消火器具、屋内消火栓設備 警報設備 自動火災報知設備、非常 警報設備 避難設備 誘導等、誘導標識、避難器 具 消火活動上必要な設備 連結送水管、排煙設備、非 常用電源・コンセント設備、 消防用水、消防ポンプ設備</p>	<p>外観・機能 作動点検 年 2 回</p> <p>総合点検 年 1 回</p>	<p>消防法第17条3の3及び消防庁告示第14号に 定める消防用設備等の点検を行い、「消防用設備等 点検結果報告書」作成する。 電源・ポンプ等の作動点検、機器の適正配置・損 傷・変形の有無等外観点検、機器の機能の外観また は簡易な操作による機能点検</p> <p>消防用設備等の全部または一部を作動させ、また は消防用設備等の総合的な機能を種類に応じ定め られた基準に従い確認する。</p>

対 象 設 備	周 期	作 業 仕 様
<p>4 電気設備 自家用電気工作物 受電設備、配電設備、電線 路、接地線、負荷設備、自家 発電設備</p> <p>自家用電気工作物以外の 電気設備 非常用照明器具、自動点 滅、開閉器、電灯分電盤、動 力制御盤、避雷針</p>	<p>月次点検 月 1 回</p> <p>年次点検 年 1 回 6 か月に 1 回</p> <p>外観点検 年 2 回</p>	<p>月次点検は、運転中の対象設備について、点検及び 試験を行う。</p> <p>年次点検は、対象設備の運転を停止して、点検、試 験、締付け調整、絶縁対抗・劣化測定等を行う。 6 か月点検は、外観点検のほか、電圧比重試験、液 温試験、絶縁抵抗試験、起動試験等を行う。</p> <p>不良蓄電池は、点検時に取り替える。 自動点滅機は、作動試験を実施。 共用灯、屋外灯は、外観点検時清掃を実施</p>
<p>5 エレベーター設備 機械室関係 巻上機、電動機、调速機、 制御盤、階床選択機等 各階ドア関係 各階のインジケータ、ドア ロック装置、押しボタン等 乗りかご関係 かご回り各機器、非常止め 装置、開閉機構、運転盤、外 部連絡装置、停電灯等 昇降路関係 レール、各階ドア装置、ロ ープ、緩衝機、テールコード 等</p>	<p>定期点検整 備 月 1 回</p> <p>法定点検 年 1 回</p>	<p>エレベーター保守契約(フルメンテナンス契約また はパーツメンテナンス契約)に従い、定められた保守 を行う。</p>
<p>6 テレビ共聴設備 アンテナ、混合器、ブース ター、分岐器、分配器</p>	<p>随 時</p>	<p>テレビ受信状況の不良状態が、テレビ共聴設備に原 因があると推定される場合</p>