

改訂案

現行

| 2 特別清掃 | |
|-----------|------------------|
| 清掃対象部分 | 清掃仕様 |
| エントランスホール | 床面洗淨 (回/) |
| | 床面機械洗淨 (回/) |
| | ワックス仕上げ (回/) |
| | カーペット洗淨 (回/) |
| エレベーターホール | 床面洗淨 (回/) |
| | 床面機械洗淨 (回/) |
| | ワックス仕上げ (回/) |
| | カーペット洗淨 (回/) |
| 内階段 | 床面洗淨 (回/) |
| | 床面機械洗淨 (回/) |
| | ワックス仕上げ (回/) |
| | カーペット洗淨 (回/) |
| 内廊下 | 床面洗淨 (回/) |
| | 床面機械洗淨 (回/) |
| | ワックス仕上げ (回/) |
| | カーペット洗淨 (回/) |
| 集会室 | 床面洗淨 (回/) |
| | 床面機械洗淨 (回/) |
| | ワックス仕上げ (回/) |
| | カーペット洗淨 (回/) |
| 管理員室 | 床面洗淨 (回/) |
| | 床面機械洗淨 (回/) |
| | ワックス仕上げ (回/) |
| | カーペット洗淨 (回/) |
| 共用灯具・カバー | ちりほらい (回/) |
| 共用ガラス清掃 | ちりほらい・拭き清掃 (回/) |

3 業務実施の態様

日常清掃及び特別清掃は、通常要すると認められる範囲及び時間において作業するものとする。

廊下及び階段等常時利用又は使用状態にあり、清掃作業終了後に直ちに汚損する場所又は箇所については、通常の作業工程を終了した段階で、日常清掃の作業を完了したものとする。

廊下及び階段等常時利用又は使用状態にある場所又は箇所において特別清掃作業をする場合は、組合員等に事故が生じないよう配慮する。なお、当該作業を実施する場合は、共用部分の電気、水道を使用するものとする。

改訂案

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 | | |
| 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 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 | |
| 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 | |
| 一 自家用電気工作物 | | 1回/月 回/年 |
| 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 | |
| 二 一以外の電気設備 | | 回/年 |
| (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 | |
| (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 | |

現行

別表第4 設備管理業務

| 業務対象箇所 | 業務内容 | |
|---|---|--|
| | 定期的外観点検等 | 整備 修理及び法定点検等 |
| 1 建物 玄関廻り 廊下、階段、屋外階段 エレベーターホール 共用トイレ 湯沸室 内外壁 管理員室 管理用倉庫 清掃員控室 集積室 特殊建築物の法定箇所 | 表層部外観点検 回/年 表層部外観点検 回/年 表層部外観点検 回/年 表層部外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 表層部外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 | 法定点検 回/年 |
| 2 屋外施設 塀・フェンス 掲示板 駐車場 自転車置場 花壇・庭木 塵芥集積所 | 外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 外観点検 回/年 | 植込等植栽手入れ |
| 3 エレベーター設備 | | 保守点検 2回/月 法定点検 1回/年 |
| 4 電気設備 (1)自家用受変電設備 受電盤 配電盤 変圧器類 継電器類 各開閉器類 その他付属設備 (2)自家用受変電設備 以外の電気設備 動力制御盤 電灯分電盤 動力電灯の配線 照明・コンセント器具 自動点滅器 (タイマー機器) 避雷針 | 外観点検 回/月 外観点検 回/月 | 定期検査 1回/年 保守点検 1回/月 保守点検 1回/月 保守点検 1回/月 保守点検 1回/月 保守点検 1回/月 管球取替 |

| 改訂案 | | (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 | |
| 雨水舂、排水舂 | 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34条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 | |
| 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) |

| 現行 | | 業務内容 | |
|---------------------|----------|--------------|----|
| 業務対象箇所 | 定期的外観点検等 | 整備・修理及び法定点検等 | |
| | | 7 消防・防災設備 | |
| (1) 自動火災報知器 | | | |
| 受信機 | | | |
| 感知器類 | | | |
| 表示灯 | | | |
| 電鈴 | | | |
| その他付属設備 | | | |
| (2) 非常警報設備 | | | |
| 発信器 | | | |
| 受信機 | | | |
| 表示灯 | | | |
| 電鈴 | | | |
| 放送設備 | | | |
| 操作盤 | | | |
| スピーカー | | | |
| (3) 防火設備 | | | |
| 防火扉 | 外観作動点検 | 回/月 | 整備 |
| 防火扉 { 感知器連動 ヒューズ | 外観作動点検 | 回/月 | 整備 |
| 防火ダンパー | 外観作動点検 | 回/月 | 整備 |
| (4) 消火設備 | | | |
| 消火器 | | | |
| 加圧送水装置 | | | |
| 屋内消火栓 | | | |
| 連結送水管 | | | |
| その他付属設備 | | | |
| (5) 誘導灯・誘導標識 | | | |
| 避難口誘導灯 | | | |
| 通路誘導灯 | | | |
| 誘導標識 | | | |
| (6) 非常コンセント設備 | | | |
| さし込み接続器 | | | |
| 保護箱 | | | |
| 表示灯 | | | |
| (7) 避難設備 | | | |
| 避難器具 | | | |
| (8) 防犯設備 | | | |
| 受信盤 | 外観点検 | 回/月 | |
| 表示灯 | 外観点検 | 回/月 | |
| 電鈴 | 外観点検 | 回/月 | |