

## 巡回点検業務標準作業仕様

※建物設備管理業務（共通）標準作業仕様を併せて確認する。  
※物件別実施要領書において別途定めがある場合はそれに従う。

### 1. 業務内容

- ① 点検項目（別紙「巡回点検作業仕様書」参照）  
建築・外構全般、給水設備、排水設備、エレベーター設備、電気設備、消防設備、防犯設備、空調設備、植栽・外構、その他付帯設備（宅配ボックス・水景設備等）
- ② 点検方法  
原則として外観目視による点検とする。但し、項目により作動点検及び絶縁抵抗測定または漏洩電流測定を行う。
- ③ 付帯業務  
・管球の交換（物件の在庫品を使用するものとする）。  
・比較的簡易な方法での応急措置。

### 2. 除外項目（別途協議事項）

- ① 高所における照明不点球の取替（脚立を使用しても不可能な場合、又は、1人作業の不可能な場所）
- ② 壁面・天井等の塗装およびクラックの補修（建築内装に係わるもの、建具類を含む）
- ③ 専門的な道具・技術・技能による部品の取替、点検整備・調整
- ④ 専門的技術を要するものおよび特殊な設備・施設については、この巡回点検業務に含まれないものとする。  
◀除外項目の例▶
  - ・免震装置、制振（震）装置等
  - ・ボイラー・貯湯槽・冷凍機等の熱源設備及び空調設備
  - ・受変電設備（キュービクル）
  - ・ゴミ処理設備（貯留槽等）
  - ・ディスプレイ処理槽および処理施設
  - ・浄化槽および処理施設

### 3. 実施頻度

原則年4回実施。

### 4. 作業報告

所定の報告書には次の書類を添付する。  
・不具合箇所を含む写真。  
・給水設備点検報告書

### 5. 注意事項

- ① 巡回点検報告書に記載がない設備・施設がある場合は、『付帯設備・その他』の欄にその項目を追加し、外観目視による点検を行う（追加の有無および点検内容等は、当社に相談する）。  
例：キッズルーム、キッチンスタジオ、航空障害灯等 ルーフドレン清掃について
- ② ルーフドレンの清掃は、原則簡易（手拾い程度）に清掃ができる場合は実施する。ただし、高所等危険な箇所、大量な土砂がある場合については当社相談のうえ有償にて実施する。
- ③ 給排水ポンプ停電用エンジンまたは発電機の起動確認は必ずポンプ本体と切離し、無負荷で概ね5分程度運転とする。ただし、物件により騒音クレームがあるので、管理員・フロントに相談のうえ実施する。
- ④ エレベーターの運行状態の異常、エレベーターカゴ内の球切れがあった場合は、速やかに緊急センター24へ報告する。
- ⑤ 報告書の書式・内容は、不都合が生じた場合、その都度協議の上、改定できるものとする。
- ⑥ ルーフバルコニー等プライバシーに関わる箇所の点検は、掲示と同時に対象室のポストへ立入りのお知らせを投函し、当日立入る前に居住者に了承を得て実施する。不在の場合は投函チラシにその旨明記し、点検を実施する。

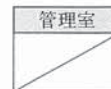
### 6. 各種点検作業

- ① 点検作業の部位、点検要領は別紙「巡回点検作業仕様書」の通りとする。
- ② 温湿度の計測については、トランクルームなど温湿度計を設置している場所温度・相対湿度の測定を行う。状態評価は、以下により判定記入する。  
室内で結露等異常状態・・・×
- ③ 絶縁抵抗測定については、次の事項に注意して、動力及び電灯負荷の測定において日常管理上支障のない範囲で測定可能な設備を年2回測定する。また、それぞれの負荷に応じた、絶縁抵抗基準値も記載する。
  1. 200V電源機器は250V、100V電源機器は125Vを印加し測定する。
  2. インバーター方式の給水ポンプ、一括ブレーカーで断水が伴うなどの給水ポンプ、停電が不可の電灯回路等絶縁抵抗測定が困難な場合は漏洩電流測定に代えることができる。ただし、漏洩電流が1mA以上の場合は次の通りとする。
    - ・インバーター方式の給水ポンプの場合はポンプ配線を切離し、ポンプ本体のみの絶縁抵抗測定を行う。故障の原因となるため、インバーター機器には絶対に電圧を印加しない。
    - ・一括ブレーカーで絶縁抵抗測定により断水を伴う給水ポンプ、停電不可の電灯回路等の場合は漏洩電流測定のみとし、点検報告書に注記のこと。
  3. 年1～2回の測定実施月は、報告書に記載する。

記載例：

実施月	6月、10月
-----	--------

4. 測定負荷例は、次の通りとする。なお、電灯照明回路には、テレビ増幅器、インターネット機器などの電源として接続されている場合があるので注意する。
    - ・動力：給水ポンプ、排水ポンプ、給気・排気ファン 他
    - ・電灯：屋外照明回路 他測定後、一部の相が悪い場合の記入は以下の通り記入する。
  5. 測定後、一部の相が悪い場合の記入は以下の通り記入する。  
[例] R：0.05MΩ
  6. 実施しない月でも、実施月は記載する。（負荷・回路名称、絶縁、基準などは、斜線記入）  
※ 別途共用分電盤点検・給排水設備点検業務を実施している場合は、巡回点検業務よりその部分の測定を除外とする。
- ### 7. 報告書記載時の注意事項は、次の通りとする。
- ① 点検時の指摘事項等の特記事項欄へ記載し、管理員に報告する。
  - ② 点検者は、点検実施前に管理員から確認依頼事項を聞き、現場を点検・確認した結果を報告事項欄へ記載し、管理員へ結果報告する。
  - ③ 指摘・報告事項がない場合は、「異常ありません」と記載する。
  - ④ 指摘・報告事項が有る場合は、その記載後、別記として「上記の他は異常ありません」と記載する。
  - ⑤ 報告書は棟別に作成する。
  - ⑥ 管理員押印部分の処理は次の通りとする。
    1. 電子書式で作成する場合・・・管理員押印部を斜線でつぶす。
    2. 管理員不在物件も同様・・・管理員押印部を斜線でつぶす。



- ⑦ 指摘事項の記載に当たっては、お客様に提出する報告書であることを十分認識し、誤解を招く表現を避ける。
- ⑧ 記載不要項目は、斜線記入する。
- ⑨ 巡回点検業務とは別に、ポンプ点検業務および排水ポンプ点検業務が含まれている物件は、点検結果を巡回点検報告書と別に、その頻度に応じて「給水設備点検報告書」および「排水設備点検報告書」を提出する。

(添付資料1)

## 巡回点検仕様表

点検対象箇所		点検内容	点検方法	点検頻度
建築関係	1 ・屋上(屋根) ・塔屋 ・ルーフバルコニー ・エントランス屋根	・防水層の著しい劣化 (トップコートの滅失、ひびわれ、剥離、破断、浮き等)	外視目視	毎回
		・ルーフドレン廻りの詰まり、土砂・ゴミの堆積		
		・保護モルタル目地の著しい剥離、土砂・ゴミの堆積、植物の有無		
		・コンクリート躯体・モルタル仕上げの著しい劣化 (ひびわれ、剥落、欠損、浮き、エフロレッセンス、爆裂等の発生)		
		・扉の開閉異常、フェンス・手摺の変形・破損		
		・鉄部の著しい発錆 ※軽微な土砂、ゴミ、植物は点検時に除去する		
	2 ・共用廊下 ・E L Vホール ・階段	・脱気筒の破損、変形、欠損	外視目視	毎回
		・排水通気口金物の破損、欠損、脱落、著しい発錆		
		・その他の異常状況		
		・コンクリート躯体・モルタル仕上げの著しい劣化 (ひびわれ、剥落、欠損、浮き、エフロレッセンス、爆裂等の発生)		
		・外壁タイル、モルタル仕上げの著しい劣化 (ひびわれ、剥落、浮き、欠落、欠損、エフロレッセンスの発生等)		
		・天井、上裏の漏水、漏水跡、エフロレッセンス、爆裂等の発生		
3 ・エントランスホール ・ロビー ・管理室 ・集会室 ・トランクルーム ・その他共用室	・メーター室、パイプシャフトより廊下への漏水有無 ※漏水している場合は原因を簡易的に確認する	外視目視	毎回	
	・床シートの著しい剥離、破断、押え金物の外れ、変形等			
	・階段ノンスリップ金物・タイルの剥離、欠落、欠損、変形等			
	・手摺の破損、変形、著しい汚損			
	・内部廊下、階段の壁、床、天井の著しい異常(カーペット剥離、壁・天井仕上げ材の剥離等)			
	・共用部に避難・管理障害となるような専有物の放置			
3 ・エントランスホール ・ロビー ・管理室 ・集会室 ・トランクルーム ・その他共用室	・階段室等の扉の開閉異常	外視目視	毎回	
	・鉄部(鋼製建具、設備盤類、配管類等)の著しい破損・発錆			
	・著しい汚損、クロスの剥がれ・キズ、ボードの破損			
	・扉の開閉異常、鍵の開閉異常等			
3 ・エントランスホール ・ロビー ・管理室 ・集会室 ・トランクルーム ・その他共用室	・ガラス類の割れ、ひび	外視目視	毎回	
	・共用部に障害物、専有物の放置			
	・共用部に避難・管理障害となるような専有物の放置			
	・その他異常状況			

① 建築関係	4	・外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁躯体・タイルの著しいひびわれ、浮き、爆裂、エフロレッセンスの有無</li> <li>・バルコニーの避難障害となるような設置物、造作物の有無 (物置の設置、サンルームの造作等) ※外部より確認できる範囲内</li> <li>・鉄部の著しい発錆 (フェンス、駐輪機、駐輪場屋根、配管類等)</li> </ul>	外視目視	毎回
	1	・受水槽 ・高置水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水槽本体の漏水、ひびわれ、変形、欠損、傾き等</li> <li>・点検マンホールの施錠、破損、変形等</li> <li>・オーバーフロー管、排水管の排水口空間(管径の2倍以上)の有無</li> <li>・鋼製架台、水槽金物の著しい発錆</li> <li>・FRP水槽の表面劣化(ガラスウール素材が表面に出ている、チョーキング等)</li> <li>・鋼製水槽塗装の剥離、キズ、発錆、チョーキング等</li> <li>・槽内飲料水の異常 (変色、異物、浮遊物の有無等)</li> <li>・オーバーフロー管、排水管排水口、通気口の防虫網の異常(破損、欠損等)</li> </ul>	外視目視	毎回
② 給水設備	2	・給水装置(ポンプ・直結増圧ポンプ含む) ・揚水ポンプ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ起動時の異常(異音、振動、異常発熱等)</li> <li>・ポンプ起動時の電流値、圧力(揚程)の確認</li> <li>・ポンプ本体、架台の著しい変形、破損、発錆等</li> <li>・メカニカルシールよりの漏水</li> <li>・グラウンドバックンよりの過剰漏水 (1秒間に2~3滴程度以上)</li> <li>・制御盤の異常(スイッチ類の作動異常、マグネットスイッチの接点摩耗、異音、異常発熱等)</li> <li>・警報関係の確認 (受高水槽の満水、ポンプ故障) ※制御盤、管理室警報盤発報及び警備会社(当社緊急センター)への移報確認 ※減水でポンプ停止となる場合があるので、点検による断水には十分注意のこと</li> <li>・圧力タンクの空気圧の確認(不足している場合は空気入れにて加圧)</li> <li>・非常用エンジンの作動状況 (ポンプと切離しての無負荷運転、異音、異常振動、燃料・オイル漏れ、燃料の残量(2/3以上)確認等)</li> <li>・その他異常状況</li> </ul>	外視目視 作動試験	毎回
			3	・直結増圧給水装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・逆流防止装置差圧試験 (各地域条例に基づく別途契約)</li> </ul>
	4	・絶縁抵抗測定 または 漏洩電流測定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ電装品等の絶縁抵抗測定(250V印加で測定)</li> <li>※インバーター方式の場合、ブレーカー一括で断水に伴う場合は漏洩電流測定に代えられる。ただし、漏洩電流が1mA以上の場合、インバーター方式はポンプ配線を切離し、ポンプ本体のみの絶縁抵抗測定を行う</li> </ul>	機器測定	1・2回/年 (個別契約による)



②給水設備	5	・配管、弁類関係 (露出配管のみ、ピット内・隠ぺい部は除く)	・漏水、変形、破損の有無 ・配管、弁類、架台、支持金物等鉄部の著しい発錆 ・異音(ウォーターハンマー)、異常振動、異常発熱等の有無 ・弁類が適正に開または閉となっているかの確認 ・保温ラッキングの著しい破損、変形、欠損、発錆、雨水の浸入等の確認	外視目視	毎回
	6	・薬注装置	・作動状況、異音、振動の確認 ・薬材(次亜塩素酸ナトリウム溶液)の残量確認	外視目視	毎回
③排水設備	1	・排水槽(湧水・立駐ピット)	・点検口マンホールの破損、変形、ガタツキ、開閉不良等 ・異臭、異物、堆積物、ゴミ、異常な油分の浮遊等の有無 ・害虫(ハエ・蚊)、ネズミ等小動物の有無	外視目視	毎回
	2	・排水ポンプ ・雨水ポンプ ・湧水ポンプ	・起動時、停止時の異音、異常振動 ・逆止弁の異常(排水した水が戻ってくる) ・起動時の電流値、圧力(揚程)の確認 ・フロートスイッチの機能確認(起動・停止・並列運転・満水)※排水槽を除く ※釜場内に水がなく、空運転すると空気を吸い込み揚水不能となることがあるので十分注意のこと ・フロートスイッチの動作障害等の有無(釜場内) ※汚水槽・雑排水槽等水が滞留している槽を除く ・絶縁抵抗値測定(200V電源250V印加・100V電源125V印加で測定)	外視目視 作動試験	毎回 (個別契約で異なる場合はそれに従う)
	3	・制御盤	・異音、異臭、異常発熱の有無 ・スイッチ類(自動・単独・並列切替SW)、リレー類の機能確認 ・マグネットスイッチ接点の摩耗 ・満水、ポンプ故障警報の発報、管理室警報盤発報および警備会社(当社緊急センター)への移報の確認	外視目視 作動試験	毎回
	4	・配管、弁類 (露出配管のみ、ピット内隠ぺい部は除く)	・漏水、変形、破損の有無 ・架台、支持金物の著しい腐食、発錆、破損、変形、脱落等	外視目視	毎回
	5	・ガソリントラップ ・グリーストラップ	・点検蓋の破損、変形、欠損、腐食、著しい発錆、ガタツキ等 ・ガソリン、グリースの二次側排水管への流出 ・ゴミ、残留物の異常堆積の有無 ・槽外への著しい汚臭・異臭の発生	外視目視	毎回
④ELV設備	1	・ELV本体 ・操作パネル	・扉、枠の著しいキズ ・操作パネルの欠損 ・カゴ内の著しいキズ ・カゴ内照明の球切れ	外視目視	毎回
	2	・運行状況	・振動、異音、揺れ等 ・扉の開閉異常 ・着床異常(床面とのズレ)	外視目視	毎回

⑤電気設備	1	・盤類(動力・電灯・MDF・各種操作盤等)	・異音、異臭、異常発熱等 ・施錠、扉の開閉異常等 ・発錆、チョーキング発生等	外視目視 触診	毎回
	2	・照明器具(非常照明・誘導灯含む)、コンセント、配線、配管	・照明器具の破損、変形、脱落、発錆等 ・照明器具の球切れ(切れている場合は交換) ・コンセント本体及びカバーの破損、変形等 ・配線の断線・乱線、配管の破損・脱落・発錆等	作動試験	毎回
	3	・タイマー(照明、その他) ・自動点滅器	・現在時間の確認、調整 ・作動時間の確認、調整 ・自動点滅器の作動確認(カバー等で覆って作動確認)	作動試験 調整	毎回
	4	・テレビ共視聴設備	・アンテナの破損、脱落、欠損、方位異常等 ・支持金物、基礎の破損、脱落、欠損、発錆等 ・増幅器の異音、発熱、発錆、浸水、その他外観異常等	外視目視 (触診)	毎回
⑥消火設備	1	・消火器	・露出設置消火器の変形、安全ピン抜き取り、横転等 ・消火器ボックスの変形、破損、著しい発錆等	外視目視	毎回
	2	・消火栓箱、送水口	・破損、変形、著しい発錆、漏水等 ・赤色灯、発信機の破損、欠損、脱落、球切れ等		
	3	・消火栓ポンプ	・外観異常、著しい発錆、漏水等		
⑦防犯設備	1	・自動ドア ・オートロック(電気錠)	・自動ドアの開閉状況(振動、異音、開閉異常等) ・集合玄関機の破損、変形、キズ等 ・集合玄関機逆マスターキーのズレ、ガタツキ、脱落等 ・電気錠の開閉錠の異常等 ・テンキー等操作パネルの破損、変形、キズ等 ・モニターの映像異常等	外視目視 作動試験	毎回
	2	・防犯カメラ設備	・カメラの破損、変形、方向異常等 ・配線、配管類の断線、脱落、発錆等	外視目視	毎回
⑧空調・換気設備	1	・エアコン室内機	・露出形エアコンフェースの破損、変形、欠損 ・露出壁掛エアコンのフィルターの汚れ、目詰まり等 ・正常な運転状況(冷房時、暖房時)	外視目視 作動試験	毎回 2回/年
	2	・エアコン室外機	・外観上の破損、変形、架台の異常 ・内部(外観より見える範囲)フィン、ファンの汚れ、目詰まり等 ・正常な運転状況(冷房時、暖房時)	外視目視 作動試験	毎回 2回/年
	3	・換気設備	※別途空調設備点検、フィルター清掃業務を実施している場合は空調設備は除外とする。 ・露出機器の外観上の破損、変形、欠損、汚れ等 ・正常な運転状況確認 ・タイマースイッチ、温湿度スイッチの作動確認	外視目視 作動試験	毎回

⑨ 外構関係	1 ・外構造物	・歩道、車路上の段差、陥没、隆起等	外観目視	毎回
		・インターロッキング、タイル、平板の破損、変形、欠損等		
		・フェンス、手摺等の破損、変形、欠損、発錆等		
		・側溝、グレーチング、雨水枡等の破損、変形、ガタツキ、排水不良等		
		・マンホール、ハンドホールの破損、ガタツキ等		
		・量水器箱の破損、変形、脱落等		
		・量水器の漏水、雨水の浸水、土砂の堆積等		
		・遊具、ベンチ等の破損、変形、欠損、グラツキ、発錆、腐食等	(触診含む)	
	2	・植栽、花壇、プランターボックス	外観目視	毎回
		・花壇、プランターボックスの破損、欠損等		
⑩ その他付帯設備	1	・宅配ボックス	外観目視	毎回
	2	・機械式駐車設備		
	3	・駐輪設備、駐車場(平置)、バイク置場		
		・駐輪機、屋根の破損、変形、欠損等		
		・路盤面の陥没、隆起、著しいひび割れ等		
	4	・車路管制装置		
	5	・ごみ置場		
	6	・掲示板		
7	・水景設備(池、噴水、灌水等)			
	・破損、変形、脱落、ガタツキ等			
	・破損、変形、欠損、著しい発錆等			
	・循環薬注装置薬剤の残量			
	・灌水装置及びホースの破損、外れ等(埋設部分は除く)			
8	・その他設備	・外観目視上の異常等		

(添付資料2)

### 雑排水管洗浄圧参考資料

先端洗浄吐出圧の目安

洗浄箇所	先端吐出圧	放水量
専有部配管洗浄	8~20MPa	10~40ℓ/分
共用横引管	8~20MPa	10~40ℓ/分
共用立て管 100A 以下	10~25MPa	20~120ℓ/分
	125A 以上	10~25MPa
共用横主管	同上	同上
敷地理設管	〃	〃

※本表はあくまで参考値であり、配管距離、配管経路、配管老朽化状況を考慮のうえ調整を行う

洗浄ホース圧力損出の目安

ホース内抵抗による圧力損失 (MPa/10m)				
吐水量	ホース内径	2/8 (6.4mm)	3/8 (9mm)	4/8 (12mm)
15		1.00	0.13	0.03
20		1.80	0.23	0.05
25		2.80	0.36	0.09
30		4.10	0.52	0.12
35		5.50	0.71	0.17
40			0.95	0.25
50			1.50	0.35

※実高(高压洗浄機より洗浄階までの高さ)と上記圧力損失表を参考に吐出洗浄圧の調整を行う

## 空調設備関係

### 1 冷暖房機関係保守委託

(1) 冷温水発生器 CH-K140U86 1基

ガス炊き 冷却 140USRT 加熱 344,500kcal/h

冷暖房切替点検 (5月・11月) 年2回

冷暖房中間点検 (8月・2月) 年2回

(2) 冷却塔 CT-V140KEN 1基

角型 冷却能力：767,880kcal

冷却塔充填材高压洗浄 年1回

レジオネラ属菌分析検査 年2回

レジオネラ属菌抑制剤投入 年2回

冷却塔点検整備 シーズンイン 年1回 (5月)

シーズン中間 年6回 (6・7・8・9・10・11月)

レジオネラ属菌除菌洗浄 年3回 (5・8・11月)

(3) 冷温水ポンプ SJ4-125×100J515 1台

冷房・暖房各1回点検 (5月・11月) 年2回

(4) 冷却水ポンプ SJ4-125×100J515 1台

冷房時2回 (5月・8月) 年2回

### 2 空調機関係保守委託

(1) 空調機

冷房：85,200kcal/h 暖房：101,000kcal/h 1台

送風量：1,430m<sup>3</sup>/min 静圧：20mmAq<sub>w</sub>

空調機点検 年2回

フィルター清掃 年4回

(2) ファンコイルユニット 54台

切替点検 年2回

フィルター清掃 年4回

(3) 全熱交換機

定期点検／年2回 フィルター清掃／年4回 13台

(4) エアコン (室内機)

定期点検／年2回 フィルター清掃／年4回 2台

(5) 空調機械室清掃 (床簡易清掃) 年2回

(6) 給気ファン点検 年1回 4台