

実施要領（施設保全日常点検、改修見積もり）

1 業務の目的

- (1) 広島市立大学の施設カルテに棟名及び設備名の記載のある建築物等について、施設の所要性能の維持と長寿命化を図るため、建築物及び建築設備の劣化状況等の調査を日常的に実施する。

- (2) 点検方法

建築基準法第 12 条及び広島市立大学施設保全（長寿命化）計画並びに広島市市有建築物の維持保全ガイドライン、日常点検ハンドブック（別添 1）その他関係法令に基づいて実施する。

また、広島市市有建築物の維持保全ガイドラインに示される、日常点検チェックシート（別添 2 参照）を大学の主要棟ごとに作成して点検を実施する。

- (3) 点検時期、回数、報告

- ① 点検は年 1 回実施するものとし、夏季休業（8 月及び 9 月）又は春季休業（2 月及び 3 月）に検査実施日を設定する。

- ② 報告書は、点検結果の総括表及び日常点検チェックシートを使用し点検後は速やかに提出する。

この際に、点検不具合箇所や施設保全上の改修提案事項については、1 級建築士による総評とともに、見積書を作成して提出するものとし、見積書には可能な限り詳細な内訳書を添付する。

また、改修提案項目については、大学に必要事項の説明を実施するものとし、説明に必要な資料として施設カルテ（別添 3）を更新して提出する。

- ③ その他、毎月 1 回以上は大学施設内を巡回し、施設の状況を目視により点検する。

不具合箇所、注意箇所、危険箇所については詳細に記録（写真撮影を含む。）し、毎月の目視点検の都度状況を確認する。

- ④ 目視点検の結果、不具合箇所、注意箇所、危険箇所に変化がみられる場合は、大学の担当者に速やかに報告し、対応について協議する。この際、修繕等が必要な場合は、見積書を作成して報告の際に提出する。

2 点検対象施設

別添の施設カルテに棟名の記載のある全ての建築物並びに設備。

詳細図等は、本業務で大学が資料提供している図面等を複写して使用しても構わないが、容易に判読できるよう加工するものとする。

別紙 建築物概要

棟別概要

項目	調査日時点の調査結果
1 所有者	公立大学法人 広島市立大学
2 施設名	広島市立大学
3 建物管理者	広島市立大学事務局 総務室
4 所在地	広島市安佐南区 大塚東三丁目4-1
5 都市計画区域	西風新都アカデミック ・リサーチパーク地区
6 区域指定	市街化区域
7 用途指定	第一種中高層 住居専用地域
8 防火指定	指定なし
9 その他の地域指定	法第22条区域
10 敷地面積	302, 432. 00 [㎡]
11 建築面積 (全体合計)	30, 067. 62 [㎡] (自動計算)
12 延床面積 (全体合計)	77, 626. 67 [㎡] (自動計算)
13 棟数	19
14 建ぺい率	9. 94 [%] (自動計算)
15 容積率	25. 67 [%] (自動計算)
16 敷地の所有形態	大学所有
17 施設の所有形態	大学所有
18 施設の使用形態	専用
19 施設の管理体制	直営管理
20 夜間警備体制	有人・機械併用
備 考	

[illegible]

別紙 電気設備概要

項 目		内 容																											
電 灯 設 備	電気方式	幹線	●	単相3線式100/200V			直流3線式100V																						
		分岐	●	単相2線式			100V			200V			直流2線式100V																
	非常用照明器具	光源	●	蛍光灯			●			白熱灯			●			LED			●			水銀灯							
		電源	●	電池内蔵型			●			電源別置型																			
	誘導灯	●	避難口			●			階段通路			●			廊下通路						室内通路								
設 動 備 力	電気方式	幹線	●	三相3線式200V			単相2線式200V			単相3線式100/200V																			
		分岐	●	三相3線式200V			単相2線式			100V			200V																
雷 保 護 設 備	受雷部		●	突針			棟上げ導体			その他金属体 ()																			
	避雷導線		●	建築構造体利用			引下げ導線																						
	接地極		●	建築構造体利用			接地極埋設																						
受 変 電 設 備	電気方式	高圧	●	三相3線式6.6kV																									
		低圧	●	三相3線式200V			単相3線式100/200V			単相2線式			100V			200V													
	契約電力		●	100kW未満			100kW以上500kW未満			●			500kW以上			1700kW													
	設備方式		●	屋内型			屋外型																						
	機器類		●	キュービクル式配電盤			PF形			CB-1形			CB-2形																
	変圧器	三相	計	3425 KVA			油入			●			モールド			18基													
		単相	計	3950 KVA			油入			●			モールド			20基													
	主遮断器		●	限流ヒューズ			●			VCB			●			その他 ()													
電 力 貯 蔵 設 備	直流電源装置	用途	●	非常用照明器具電源及び受変電設備制御電源共用						●			受変電設備制御電源専用			●			非常用照明器具電源専用										
		蓄電池	●	HS形鉛蓄電池			●			MSE形鉛蓄電池			●			一般型			長寿命型			●			アルカリ蓄電池			(Ah)	
	交流無停電電源装置	形式	●	標仕によるUPS			簡易型UPS																						
		用途	●	電算機用			()用																						
発 電 設 備	自家発電装置 (設置なし)	電気方式	●	三相3線式			6.6KV			200V																			
		形式	●	キュービクル形			簡易形			オープン形																			
		発電機	●	20 KVA																									
		原動機	●	ディーゼル			ガスタービン			防災無線用																			
		防油堤	●	コンクリート製			鉄板製																						
	太陽光発電装置	モジュール	●	結晶系シリコン			アモルファスシリコン																						
	風力発電装置	風車	●	プロペラ形			()形																						

【備考】

[illegible]

※ 棟番号は[様式1-1]施設台帳(建物概要)による。該当する設備種別が設置されている場合は●を記入する。

項 目		内 容														
通信情報設備	構内情報通信網設備	自営	●	リース方式												
	構内交換設備	自営	●	リース方式												
		● 交換機	●	電話機	(リース方式) ● 多機能 ● 一般	ボタン電話装置 (簡易電話交換装置)										
	情報表示設備	マルチサイン装置	●	出退表示装置	時刻表示装置											
	映像・音響設備	● アンプ	●	スピーカー	●	プロジェクタ	●	スクリーン								
	拡声設備	●	一般放送	●	非常放送	個別放送										
	誘導支援設備	音声誘導装置		身体障害者用 インターホン装置	●	トイレ等呼出し装置		外部受付用 インターホン	●	インターホン						
		ナースコール														
	テレビ共同受信設備	●	アンテナ	●	VHF	●	UHF	●	BS		CS		CATV			
	J-ALERT設備	受信機		CSアンテナ												
	監視カメラ設備	●	カメラ	●	ビデオモニタ		タイムラプスVTR									
	駐車場管制設備	●	光線式	●	ループコイル式											
	防犯設備	自営	●	委託												
入室管理設備	認識部	●	カードリーダー		暗証番号入力装置		バイOMETRICS照合装置									
火災報知設備	自動火災報知設備	●	受信機		P型	●	R型		副受信機	●	中継器	●	感知器			
	自動閉鎖設備	連動 制御器	単独	●	自火報と一体											
		感知器	共用	●	専用											
	ガス漏れ火災警報設備	単独	●	自火報と一体		LPガス用	●	都市ガス用								
非常警報設備	複合装置	一体型		一般型		防雨型		単独								
中央設備監視	形式	警報盤		簡易型監視制御装置	●	監視制御装置										
	監視制御対象	●	動力設備	●	受変電設備		自家発電設備		防災設備	●	照明制御					
		●	給排水設備	●	空調設備											
	伝送方式	アナログ方式	●	デジタル方式												
配電構内路	電気方式	●	三相3線式	●	6.6KV		200V		単相3線式100/200V		単相2線式		100V		200V	
	施工方法	●	地中埋設式		架空線式	共同溝方式										
	外灯点滅方式	手動	●	自動	●	タイマー	●	自動点滅器		中央監視						
通信構内路	用途	●	電話用		時計・拡声用	●	火災報知用		インターホン用	●	情報通信網用					
		●	CATV		警報用		防災無線用									
	施工方法	●	地中埋設式		架空線式	共同溝方式										

【備考】

[illegible]

○契約電力 1700kW

別紙 機械設備概要

項 目			内 容										
空気調和・冷暖房設備	空気調和設備概要		● 吸収式冷温水発生機(5台)	● 単一ダクト方式			● ファンコイルユニット方式(543台)						
	個別冷暖房設備		ファンコイルユニット方式			● パッケージ方式							
	冷却塔		● 別体型(3基)	● 一体型(2基)									
	熱 源		● 電気	灯油			A重油		● ガス	バイオマス			
	主要熱源の方式		鋼製ボイラー		鋳鉄製ボイラー		真空式温水発生機		無圧式温水発生機		バイオマスボイラー		
			チリングユニット		スクリーン冷凍機		遠心冷凍機		吸収式冷凍機		● 直焚き 吸収式冷温水機		
	個別式熱源の方式		● 電気ヒートポンプ式			● ガスヒートポンプ式 室内:786台 室外:131台			● ルームエアコン				
その他		● 冷却水ポンプ 3台	● 冷温水ポンプ 24基		● 薬液注入タンク 2槽式:5組			チリングユニット					
換 気 設 備			● 給気ファン 32台	● 排気ファン 91台		● 塩ビ製排気ファン 6台		● 消音型ストレート シロッコファン 66台		● 換気扇0.1kw以上 16台			
			● 換気扇0.1kw以下 897台		● 消音ボックス付送風機 55台								
自動制御 設備			電気式		電子式		● デジタル式						
衛 生 設 備	給水設備	給水方式	水道直結方式		● 高置水槽方式 (FRP受水槽:2槽式)		ポンプ直送方式		● 自動給水方式 (FRP750ℓ:加圧ポンプ)				
		水源	● 水道水		井水								
	排水設備	排水方式	● 自然流下		● ポンプ排水			● 湧水	湧水ポンプ:32台				
		放流	汚水	● 公共下水道		浄化槽		● 河川					
			雑排水	● 公共下水道		浄化槽		河川		河川			
			雨水	● 公共下水道		側溝		河川		湧水水槽:15か所			
		排水処理設備	雨水		雑排水		● 重金属処理		● 食堂排水 グリストラップ 2基		● 芸術工房排水 プラスタートラップ65		
		処理施設放流先	● 公共下水道		排水路		河川						
	給湯設備		(電気温水器20ℓ:36台)(ガス給湯設備:9台)					● 中央式		無圧開放型温水ヒーター 蒸気ボイラー			
	消火設備	● 屋内消火栓(182基)		屋外消火栓		● 連結送水管		連結散水		スプリンクラー			
泡消火		● 粉末消火 399本		消火用補給水槽 (3基)		屋内消火栓ポンプ2台、防火用補給水槽 3台							
ガス設備			● 都市ガス (45MJ/Nm3)			液化石油ガス							

【備考】

[illegible]

※ 棟番号は[様式1-1]施設台帳(建物概要)による。該当する設備種別が設置されている場合は●を記入すること。

[illegible]

項 目				内 容											
空気調和・冷暖房・換気設備	冷却水管			SGP(白)	●	SGP-VA		SGP-PA							
	井水・温水・冷温水管			SGP(白)	●	SGP-HVA		ステンレス鋼管		架橋ポリエチレン管		ポリブデン管			
	膨張・空気抜・補給水管			●	SGP(白)		ステンレス鋼管								
	油・油用通気管	一般		SGP(黒)											
		地中		合成樹脂被覆鋼管											
	冷媒管			●	断熱材被覆銅管										
空調用排水管				SGP(白)		VP									
給水設備	一般配管			●	SGP-VB		SGP-PB		ステンレス鋼管	●	HIVP		架橋ポリエチレン管		
	土間下配管			●	SGP-VD		SGP-PD		HIVP						
	屋外埋設配管				SGP-VD		SGP-PD	●	HIVP						
排水設備	屋内污水管			●	VP		RF-VP		排水用塩ビライニング鋼管		耐火二層管				
	屋内雑排水管			●	VP		RF-VP		SGP(白)		排水用塩ビライニング鋼管		耐火二層管		
	ポンプ排水管				VP(水道用)		HIVP		排水用塩ビライニング鋼管(圧送排水鋼管用可とう継手)						
	通気管			●	VP		RF-VP		SGP(白)		排水用塩ビライニング鋼管		耐火二層管		
	屋外排水管				VP		RF-VP		VU(地中)		REP-VU(地中)		RS-VU(地中)		
				卵型管		コンクリート管									
給湯	配管材料				SGP-HVA	●	ステンレス鋼管		架橋ポリエチレン管		保温付被覆銅管		銅管		
消火設備	一般配管			●	SGP(白)		STPG								
	土間下配管			●	SGP-VS		STPG-VS								
	屋外埋設配管				SGP-VS		STPG-VS								
ガス設備	一般配管				SGP(白)		合成樹脂被覆鋼管								
	土間下配管				合成樹脂被覆鋼管										
	屋外埋設配管				合成樹脂被覆鋼管		ガス用ポリエチレン管								
昇降機設備	昇降機	用途		常用		寝台用		人荷共用		荷物用					
		構造	●	油圧式	●	ロープ式	●	機械室有り		機械室無し					
		積載重量(人数)		300kg(4人乗)		600kg(9人乗)	●	750kg(11人乗)	●	1200kg(17人乗)	●	2000kg(21人乗)			
		速度		30m/min	●	45m/min	●	60m/min		90m/min		105m/min			
		管制運転	●	地震管制	●	S波検知		P波検知		火災管制	●	停電時自動着床		ビット冠水時管制	
	エスカレーター	公称幅		800mm		1000mm		1200mm							
		輸送能力		6000人/h		6750人/h		9000人/h							
		速度		45m/min		30m/min									
		傾斜角度		30度		35度									

【備考】

（市有建築物の維持保全ガイドライン）

資料編 1

日常点検ハンドブック

目 次

1 日常点検について

- (1) 点検の手順..... 1
- (2) 点検中の安全確保..... 3

2 劣化度評価について

- (1) 評価の視点..... 4
- (2) 評価の手順..... 5

| | |------| | 参考資料 | |------|

- 建物部位、設備ごとの点検ポイントと評価基準..... 6
- 建物部位、設備ごとの耐用年数..... 61
- 用語説明..... 64

1 日常点検について

(1) 点検の手順

日常点検の一般的な進め方は以下のとおりです。日常点検チェックシート（以下「チェックシート」という。）と見比べながら手順を確認しましょう。

流れ	作業の内容																										
①事前準備	<div>□ 既存資料の収集</div> <div>完成図や修繕・改修履歴、各種点検結果等を収集する。</div> <div>□ 点検対象の確認</div> <div>建築物維持保全情報システム（以下「保全情報システム」という。）からチェックシート（入力フォーマット）を入手し、点検対象部位・設備の項目に漏れがないか確認する。</div> <div>特殊設備（舞台機構やプール）などの点検項目に記載がないもので、日常点検を行った方がよいと考えられるものは、必要に応じてチェックシートの“追加項目”欄に適宜追加して管理しましょう。</div>																										
	<div>②点検前準備</div> <div>毎年度</div> <div>□ 各種点検結果の確認</div> <div>日常点検の精度を向上させるため、事前に直近の定期点検結果や前回の日常点検結果等に目を通し、不具合の状況を把握する（保全情報システムを活用）。把握した結果は、適宜、チェックシート（紙）の“備考”欄に指摘内容等を転記しておく。</div> <div>□ 調査スケジュールの検討</div> <div>点検時に経路が重複しないように調査ルートの設定と点検項目を整理する。<ul style="list-style-type: none">一般的には、「外部まわり→屋上→内部（上階から下階）」の順序が効率的。設備の設置場所を把握し、建物部位の点検の流れにうまく組み込むことがポイント。<div>（参考）調査ルート設定例</div><table><tr><th rowspan="2">ルート</th><th colspan="2">点検項目</th></tr><tr><th>建物部位</th><th>設備</th></tr><tr><td rowspan="2">外部まわり</td><td><div>・地盤</div><div>・敷地内の排水（側溝、排水柵）</div><div>・敷地内の通路</div><div>・塀、フェンス</div></td><td><div>・受水槽</div><div>・パッケージエアコン 室外機</div></td></tr><tr><td><div>・外壁等</div><div>・外部建具（防火戸除く）</div><div>・外部設置物</div><div>・手すり</div></td><td><div>・受変電 キュービクル</div></td></tr><tr><td>屋上</td><td><div>・防水（陸屋根）</div><div>・笠木</div><div>・排水溝、ルーフトレイン</div><div>・天窓</div></td><td><div>・パッケージエアコン 室外機</div><div>・高架水槽</div></td></tr><tr><td>内部</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">諸室 共用部</td><td><div>・内装（床）</div><div>・内装（壁）</div><div>・内装（天井）</div><div>・天井設置物</div><div>・内部建具</div><div>・外部建具 ※内部からも確認</div><div>・手すり ※内部からも確認</div></td><td><div>・パッケージエアコン 室内機</div><div>・換気扇（全熱交換器含む）</div><div>・衛生設備（トイレ、水栓）</div><div>・ガス設備</div></td></tr><tr><td><div>・防煙壁</div><div>・排煙設備（手動式）</div><div>・防火戸</div><div>・避難経路</div></td><td><div>・負荷設備（照明、コンセント）</div><div>・自動火災報知器</div><div>・誘導灯、非常用照明</div><div>・屋内消火栓</div><div>・消火機器</div></td></tr><tr><td>機械室</td><td><div>・内装（床）</div><div>・内装（壁）</div><div>・内装（天井）</div></td><td><div>・ポンプ（給水）</div><div>・消火機器 消火ポンプ</div></td></tr><tr><td>昇降機</td><td></td><td><div>・エレベーター</div></td></tr></table><div>（注）ゴシックは安全確認に係る項目</div></div>	ルート	点検項目		建物部位	設備	外部まわり	<div>・地盤</div> <div>・敷地内の排水（側溝、排水柵）</div> <div>・敷地内の通路</div> <div>・塀、フェンス</div>	<div>・受水槽</div> <div>・パッケージエアコン 室外機</div>	<div>・外壁等</div> <div>・外部建具（防火戸除く）</div> <div>・外部設置物</div> <div>・手すり</div>	<div>・受変電 キュービクル</div>	屋上	<div>・防水（陸屋根）</div> <div>・笠木</div> <div>・排水溝、ルーフトレイン</div> <div>・天窓</div>	<div>・パッケージエアコン 室外機</div> <div>・高架水槽</div>	内部			諸室 共用部	<div>・内装（床）</div> <div>・内装（壁）</div> <div>・内装（天井）</div> <div>・天井設置物</div> <div>・内部建具</div> <div>・外部建具 ※内部からも確認</div> <div>・手すり ※内部からも確認</div>	<div>・パッケージエアコン 室内機</div> <div>・換気扇（全熱交換器含む）</div> <div>・衛生設備（トイレ、水栓）</div> <div>・ガス設備</div>	<div>・防煙壁</div> <div>・排煙設備（手動式）</div> <div>・防火戸</div> <div>・避難経路</div>	<div>・負荷設備（照明、コンセント）</div> <div>・自動火災報知器</div> <div>・誘導灯、非常用照明</div> <div>・屋内消火栓</div> <div>・消火機器</div>	機械室	<div>・内装（床）</div> <div>・内装（壁）</div> <div>・内装（天井）</div>	<div>・ポンプ（給水）</div> <div>・消火機器 消火ポンプ</div>	昇降機	
ルート	点検項目																										
	建物部位	設備																									
外部まわり	<div>・地盤</div> <div>・敷地内の排水（側溝、排水柵）</div> <div>・敷地内の通路</div> <div>・塀、フェンス</div>	<div>・受水槽</div> <div>・パッケージエアコン 室外機</div>																									
	<div>・外壁等</div> <div>・外部建具（防火戸除く）</div> <div>・外部設置物</div> <div>・手すり</div>	<div>・受変電 キュービクル</div>																									
屋上	<div>・防水（陸屋根）</div> <div>・笠木</div> <div>・排水溝、ルーフトレイン</div> <div>・天窓</div>	<div>・パッケージエアコン 室外機</div> <div>・高架水槽</div>																									
内部																											
諸室 共用部	<div>・内装（床）</div> <div>・内装（壁）</div> <div>・内装（天井）</div> <div>・天井設置物</div> <div>・内部建具</div> <div>・外部建具 ※内部からも確認</div> <div>・手すり ※内部からも確認</div>	<div>・パッケージエアコン 室内機</div> <div>・換気扇（全熱交換器含む）</div> <div>・衛生設備（トイレ、水栓）</div> <div>・ガス設備</div>																									
	<div>・防煙壁</div> <div>・排煙設備（手動式）</div> <div>・防火戸</div> <div>・避難経路</div>	<div>・負荷設備（照明、コンセント）</div> <div>・自動火災報知器</div> <div>・誘導灯、非常用照明</div> <div>・屋内消火栓</div> <div>・消火機器</div>																									
	機械室	<div>・内装（床）</div> <div>・内装（壁）</div> <div>・内装（天井）</div>	<div>・ポンプ（給水）</div> <div>・消火機器 消火ポンプ</div>																								
昇降機		<div>・エレベーター</div>																									

	<p>□ 点検用具等の準備</p> <p>〔資 料〕 本ハンドブック（慣れれば不要）</p> <p>〔記録紙〕 配置図・各階平面図・立面図、チェックシート（紙）</p> <p>〔機材等〕 筆記用具、画板、カメラ、コンバックス（巻尺）、<u>懐中電灯、脚立、打診棒、クラックスケール、双眼鏡等</u></p> <p>※下線部は必要に応じて準備</p>										
<p>③日常点検の実施</p>	<p>点検は、できる限り2人で行うようにする（1人が「点検の実施、写真撮影」、1人が「記録、資料等の携帯」と役割分担すると効率的に点検を進めることが可能）。</p> <p>□ 部位等ごとの状態の確認</p> <p>チェックシートの点検内容について、「点検のポイントと評価基準」を参考に状態を確認する。</p> <p>結果は、チェックシート（紙）の“日常点検－異常（有無）”欄へ記入するとともに、不具合の状況を同シートの備考欄や、位置を把握するために図面へ記入（メモ）しておく。また、異常があった個所は写真を撮影する（全景、近景で記録しておく）と後日、確認する際に便利）。</p> <p>なお、点検対象外の項目に著しい異常がみられた場合は、チェックシート（紙）末尾の自由記入欄に記録しておく。</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block;">記入例は別紙参照</div> <p>（参考）各図面へ記入する項目の例</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>図面種別</th><th>記入項目</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>配置図</td><td>外部まわりの状況 ※敷地の状況や外部にある設備（受水槽、受変電設備等）など</td></tr> <tr> <td>平面図（屋上）</td><td>屋上の状況 ※防水、屋根や屋上にある設備（高架水槽、冷却塔、室外機等）など</td></tr> <tr> <td>平面図（各階）</td><td>諸室や共用部、機械室等の状況 ※内装、内部建具、空調設備、衛生器具、昇降機、防災設備（非常用照明、防火戸、避難経路等）など</td></tr> <tr> <td>立面図</td><td>外部まわりの状況 ※外壁等、外部建具、外部設置物など</td></tr> </tbody> </table>	図面種別	記入項目	配置図	外部まわりの状況 ※敷地の状況や外部にある設備（受水槽、受変電設備等）など	平面図（屋上）	屋上の状況 ※防水、屋根や屋上にある設備（高架水槽、冷却塔、室外機等）など	平面図（各階）	諸室や共用部、機械室等の状況 ※内装、内部建具、空調設備、衛生器具、昇降機、防災設備（非常用照明、防火戸、避難経路等）など	立面図	外部まわりの状況 ※外壁等、外部建具、外部設置物など
図面種別	記入項目										
配置図	外部まわりの状況 ※敷地の状況や外部にある設備（受水槽、受変電設備等）など										
平面図（屋上）	屋上の状況 ※防水、屋根や屋上にある設備（高架水槽、冷却塔、室外機等）など										
平面図（各階）	諸室や共用部、機械室等の状況 ※内装、内部建具、空調設備、衛生器具、昇降機、防災設備（非常用照明、防火戸、避難経路等）など										
立面図	外部まわりの状況 ※外壁等、外部建具、外部設置物など										
<p>④劣化度評価の実施</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 10px;">異常があった場合</div>	<p>□ 建物部位</p> <p>「点検ポイントと評価基準」を参考に現地で劣化度を評価し、チェックシート（紙）の“劣化度”欄や図面にメモしておく。</p> <p>□ 設備</p> <p>日常点検の結果等を専門家に示し、意見を聞いたうえで劣化度を評価する。</p> <p>※ 詳細は、次章「2 劣化度評価について」を参照のこと</p>										
<p>⑤結果の整理</p>	<p>□ チェックシートへ記録</p> <p>③④の内容を再確認し、チェックシート（入力用フォーマット）へ入力し、保全情報システムへ登録する。</p>										

(2) 点検中の安全確保

点検の実施にあたっては、何よりも点検者と施設利用者の安全確保が重要です。

点検に集中するあまり危険に気が付かないこともありますので、以下の内容に気を付けて点検を行ってください。

また、高所や足場が悪い等、危険とを感じる場合は無理をせず、施設管理業務のなかで相談や対応実績のある業者に相談しましょう。

点検者の安全のために

- 屋上では端に近づかない。後ずさりしない。
落下の危険があります。体勢を低くし、できるだけ端に近づかないようにしましょう。また、後ずさりも危険なのでやめましょう。
- 窓やバルコニーから身を乗り出さない。
落下の危険があります。
- 悪天候の時は屋上やバルコニーの点検はしない。
風にあおられてたり、足元がすべりやすい時は、屋外の高所の点検は控えましょう。
- スリッパ・サンダル等の脱げやすい靴で点検しない。
転倒・転落などの危険があります。スニーカー等の脱げにくい靴・歩きやすい靴で点検しましょう。
- 脚立を使用する際は2名以上で。一番上の段には乗らない。
取扱説明書や脚立本体の注意喚起ステッカーをよく読み、指示に従いましょう。
脚立から乗り出したり、またがって使用することは大変危険です。また、点検用具等の手荷物は一旦置いて、荷物を持たずに昇降しましょう。
- 受変電設備は技術者に任せる
受変電設備は高圧な電流が流れており、大変危険です。異音・異臭がするなどの異変を感じた際は、自分だけで中を確認せずに、速やかに技術者に相談しましょう。

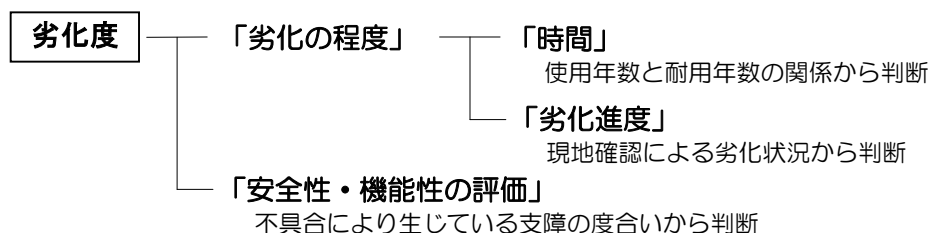
施設利用者の安全のために

- 高所から手荷物等を落とさないようにする。
カメラはひもを腕に通して使いましょう。また、チェックシートやカメラを窓から出したり、バルコニー・屋上の端や手すりの上に荷物を置かないようにしましょう。
- カギのかけ忘れがないようにする。
建物内には、知らずに近づく危険な場所があり、通常カギがかけられています。パイプスペース（配管が納められた部分）、機械室や屋上などを開けた際は施錠忘れに注意しましょう。
- 設備機器のスイッチ等にはさわらない。
スイッチの操作は技術者に任せましょう。点検中に荷物がぶつかりスイッチを触ってしまうことがあるので、注意しましょう。

2 劣化度評価について

(1) 評価の視点

劣化度は、「劣化の程度」と「安全性・機能性の評価」の視点から評価を行います。さらに劣化の程度は、当該部位等を設置してからどのくらい年数が経過しているかの「時間」と、物理的な劣化現象がどのくらい進んでいるかの「劣化進度」の視点に整理されます。



評価の視点は、維持保全タイプ※の違いによって適用の範囲が異なります。また、建物部位か設備かの違いによって劣化度判断のポイントが異なります（表2）。

※維持保全ガイドライン P6 参照

＜表2 評価の視点と劣化度判断のポイント＞（参考）

維持保全 タイプ 〔 〕は部位等		評価の 視点	劣化度判断のポイント			
			S	A	B	C
時間計画 保全型 〔設備〕		劣化の程度※ ¹ （時間）			・使用年数が耐用年数 ※ ² を超えている。	・使用年数が耐用年数※ ² ×1.3を超えている。
		劣化の程度 （劣化進度）	・劣化がない。	・軽度の劣化がある。	・機能や性能に影響を 及ぼすおそれのある 劣化がある。	・機能や性能に影響を及 ぼしている劣化がある。
		安全性・機能性 の評価	・不具合がない。	・停止に至らないエ ラーや警告が発生し た。（満水警報等）	・機能停止などの不具 合が発生したこと がある。	・機能停止などの不具合 が頻発している、若しく は現在故障している。
状態監視 保全型	〔建物 部位〕	劣化の程度 （劣化進度）	・劣化がない。	・修繕を必要としない 仕上げ材の劣化 がある。	・数年のうちにⅢに至 ることが予見され る劣化がある。	・構造躯体や下地材に影響 を及ぼす劣化がある。
		安全性・機能性 の評価			・機能に影響を及ぼす 軽微な不具合が発 生している。	・機能や安全に影響を及 ぼす著しい不具合が発 生している、若しくは発 生するおそれがある。
	〔設備〕	劣化の程度※ ³ （時間）				・使用年数が耐用年数※ ² ×1.5を超えている。
		劣化の程度 （劣化進度）	・劣化がない。	・軽度の劣化がある。	・機能や性能に影響を 及ぼすおそれのある 劣化がある。	・機能や性能に影響を及 ぼしている劣化がある。
		安全性・機能性 の評価	・不具合がない。	・停止に至らないエ ラーや警告が発生し た。（満水警報等）	・機能停止などの不具 合が発生したこと がある。	・機能停止などの不具合 が頻発している、若しく は現在故障している。
事後保全型 〔建物部位〕 〔設備〕		劣化の程度 （劣化進度）	・劣化がない。	・故障、破損に至っ ていない劣化があ る。		・故障、破損している。

※1 時間計画保全型の設備については本来、使用年数が耐用年数を超えた時点で劣化度Cとすべきですが、『これまでの事後保全を主とした維持保全のなかでは耐用年数を超えたものが相当数になると考えられることから、当面は耐用年数×1.3を劣化度Cの基準としています。』

※2 部位等ごとの耐用年数は、本マニュアルの参考資料（P61～63）を参照。

※3 設備については劣化の進行が外観からだけでは確認しきれない部分もあるため、使用年数が耐用年数×1.5を超えた場合、劣化度Cとしています。

(2) 評価の手順

劣化度は、評価の視点を踏まえて建物部位、設備ごとに作成した評価基準に基づき、ア、イの手順で評価を行います。

なお、「評価の視点」が複数ある場合は、もっとも厳しい評価値を当該部位等の劣化度として採用します。

(例) 時間計画保全型の設備で、
劣化の程度(時間)が「B」、劣化の程度(劣化進度)が「B」、安全性・機能性の評価が「C」の場合
⇒劣化度は「C」となる。

ア 建物部位の評価

- ① 日常点検で劣化等の状況を把握
- ② ①で把握した状況と建物部位に係る評価基準(点検ポイントと評価基準(P6~35))から、施設管理者が評価します。
この場合、劣化の程度(劣化進度)については、できるだけ現地で評価を行うと手戻りが少なくなります。

イ 設備の評価

- ① 日常点検で劣化等の状況を把握
- ② 「時間計画保全型」「状態監視保全型」のタイプの設備は、日常点検だけでは劣化の程度(劣化進度)の判断が難しいため、専門家※に状態確認等を依頼し、意見を聴取したうえで評価を行います。
なお、依頼の際は状況を説明し、修繕で対応可能かも確認しましょう(修繕履歴があればあわせて提示)。
※ メーカー・定期点検や修繕を依頼している設備業者
- ③ ①で把握した状況と②の意見を踏まえ、設備に係る評価基準(点検とポイントと評価基準(P36~60))から、施設管理者が評価します。
記載のない劣化や・トラブルの状況については、表2「評価の視点と劣化度判断のポイント」(P.4)を参考にして劣化度を判定しましょう。

参考資料【建物部位、設備ごとの「点検ポイントと評価基準」】

建築—建物の敷地

(状態監視保全型)

地盤

<点検のポイント>

- 敷地の内部には、電気や給水などの引込管や汚水や雨水配管等の地中埋設物があります。地盤沈下等、地盤の異常があると建物の構造体へ悪影響を与えるだけでなく、これらの地中埋設物が破損して建物の利用に支障をきたすおそれがあります。
- 敷地全般の不陸状況を確認し、安全や機能に影響を与える異常がないか点検しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 敷地に地盤沈下や地割れ、変形等はないか。	目視、歩行

※危険な箇所がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起します。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

評 価		
劣化の程度		
A	・S、B、C 以外 (若干の不陸がある程度。)	不陸
B	・軽微な陥没、沈下、地割れが認められる。	
C	・著しい陥没、沈下、地割れが認められる。	
安全性・機能性の評価		
A	—	
B	・現時点で不具合は確認されていないが、給排水管などの地中埋設物の変形が懸念される。	
C	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に影響が生じている（基礎、壁、柱、梁等に著しいひび割れが生じている。変形、傾斜が見られる。）。 ・給排水管などの地中埋設物が破損している。 ・歩行者等の転倒等のおそれがある。物品の運搬に支障を生じている。 	

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

擁壁

<点検のポイント>

- ・擁壁は、土砂の流出等を防ぐため敷地の法面に設置されるものです。
これらに異常があると、がけ崩れの発生や擁壁の倒壊等によって、建物の構造体に悪影響を与えたり、通行人等に危害を及ぼすおそれがあります。
また、土砂の流出等は隣接地へ多大な損害を与える原因にもなります。
擁壁に危ないところがないか点検しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 擁壁に傾きや膨らみ、ひび割れ等はないか。	目視

※危険な箇所がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起します

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

評 価	
劣化の程度	
A	<p>・S、B、C以外 (表面劣化や細かいひびわれが認められる程度。)</p>  <p>表面劣化</p>
B	<p>・部分的にひびわれは認められるが、傾きや膨らみはない。</p>  <p>ひび割れ (●mm 以上)</p>  <p>水抜きパイプのつまり</p>
C	<p>・傾きやふくらみが認められる ・ひびわれが広範囲に認められる。</p>  <p>傾き</p>  <p>ひび割れからの土砂の流出</p>
安全性・機能性の評価	
A	—
B	—
C	・不具合箇所が通路等や隣地施設に面しており、倒壊により人的被害・物的損害の発生のおそれがある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

敷地内の排水（側溝、排水桝）

＜点検のポイント＞

- 雨水が十分に排水されないと、隣地へ溢れ出たり、雨どいを逆流して建物内で漏水が発生するおそれがあります。
土砂や落ち葉が堆積している等、水の流れの悪いところがないか点検しましょう。
- 側溝や排水溝に破損等があると周囲の土砂が流出し、地盤沈下などの原因となることがあります。
ひびわれや不陸、すきまのあるところがないか点検しましょう（最近雨が降ったのに、雨水桝の中に水がない場合は、水漏れが疑われます）。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> ひびわれや水の流れの悪いところ（傾きや不陸等）はないか。	目視
<input type="checkbox"/> 土砂の流出による地盤の陥没はないか。	目視
<input type="checkbox"/> 土砂や落ち葉等が溜まっていないか。	目視



土砂が堆積し、排水不良（側溝）



土砂が堆積し、排水不良（排水桝）



側溝と周囲の隙間

※つまりや排水不良がある場合は、堆積物等を除去しましょう。

＜評価方法＞

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、C 以外
C	側溝、排水桝に著しいひびわれ、すれ、欠損等がある。 周辺の土砂が流出している。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

敷地内の通路

<点検のポイント>

- ・通路に段差や床材の剥離、マンホール等の蓋に外れやがたつきがあると、歩行者がつまづき転倒事故につながるおそれがあります。歩行上、危険な状態がないか点検しましょう。
- ・点字ブロックは目の不自由な方が利用するため、特に注意が必要です。点字ブロック上に障害となるものが置かれていないかも併わせて確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 通路の舗装面に不陸やひびわれ、陥没等による段差はないか。	目視・歩行
<input type="checkbox"/> 通路上のマンホールや側溝の蓋に外れやがたつき、損傷はないか。	目視・歩行
<input type="checkbox"/> 視覚障害者誘導ブロック（点字ブロック）に剥離や段差はないか。	目視・歩行
<input type="checkbox"/> 避難経路や点字ブロック上に障害となるものはないか。	目視・歩行



アスファルト舗装面の不陸



マンホール蓋のがたつき、段差



点字ブロックの破損

※人が落ちたり、つまづきそうな箇所がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起します。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、C以外
C	歩行者の転倒につながるおそれのある舗装面の陥没、著しいひびわれや不陸等の段差、マンホール等の蓋の破損やがたつきがある。 点字ブロックに剥離や段差がある。
	歩行や物品の運搬に支障をきたしている。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

塀、フェンス

<点検のポイント>

- 塀やフェンスの倒壊は、施設利用者や通行人へ大きな危害を及ぼすおそれがあります。傾きや腐食、変形等がないか点検しましょう。
- 高さ 1.2m を超えるコンクリートブロック塀で控壁がない場合※は、地震時に大規模な倒壊につながるおそれがあるため特に注意して点検します

※S54 年以前に築造：旧基準のブロック塀（既存不適格）

S54 年以降に築造：建築基準法違反

点検内容	確認方法
□ （ブロック塀） 傾きやぐらつき、ひび割れ、破損等はないか。	目視
□ （金属フェンス） 傾きやぐらつき、腐食（錆）、破損等はないか。	目視

※危険な箇所がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起しましょう。



参考（控え壁）

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。
ブロック塀～P. 11、金属フェンス～P.12

ブロック塀

評 価

劣化の程度

A	<ul style="list-style-type: none"> ・S、B、C以外 (表面劣化や細かいひびわれが認められる程度。) 	 <p>表面の劣化</p>	
B	<ul style="list-style-type: none"> ・ひびわれ※や破損が認められるが範囲が限定的である。 ※幅0.5mm以上 ・傾きやぐらつきはない。 	  <p>ひびわれ(限定的)</p>	
C	<ul style="list-style-type: none"> ・ひびわれ、破損が広範囲に認められる。 ・傾きやぐらつきが認められる。 	 <p>ひびわれ、破損(広範囲)</p>	 <p>破損(広範囲)、傾き</p>

安全性・機能性の評価

A	—
B	—
C	<ul style="list-style-type: none"> ・不具合箇所が通路等や隣地施設に面しており、倒壊により人的被害・物的損害の発生のおそれがある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

金属フェンス

評価

劣化の程度

A	<ul style="list-style-type: none"> ・S、B、C以外（塗装の退色や部分的に軽度な腐食※が認められる程度。） <p>※表面に浮き錆はあるが、内部までは腐食が進んでいない状態</p>	 <p>軽度な腐食（部分的）</p>
B	<ul style="list-style-type: none"> ・軽度な腐食が広範囲に認められるが、著しい腐食※、はない。 <p>※内部まで腐食が進み、断面欠損が生じるおそれ、又は生じている状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フェンス取付部の破損はない。 ・傾きやぐらつき、変形はない。 	 <p>軽度な腐食（広範囲）</p>
C	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい腐食が生じている。 ・フェンス取付部に破損が認められる。 ・傾きやぐらつき、著しい変形が認められる。 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>著しい腐食（断面欠損）</p> <p>フェンス取付部の破損</p> <p>傾き、著しい変形</p> </div>

安全性・機能性の評価

A	—
B	—
C	<ul style="list-style-type: none"> ・不具合箇所が通路等や隣地施設に面しており、倒壊により人的被害・物的損害の発生のおそれがある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

外壁等

＜点検のポイント＞

- 仕上げ材やコンクリート片の落下は、利用者等に大きな危害を及ぼすおそれがあります。
また、ひびわれから浸入した雨水によって鉄筋が腐食する等、構造体の劣化を早める原因にもなります。
- 伸縮目地材（シーリング材）の劣化は雨水の浸入を助長させるため、ひびわれや硬化がないか外壁の点検時にあわせて確認するようにしましょう〔サイディングは特に注意が必要〕。

点検内容	確認方法
□ 外壁やひさし等に浮き、ふくれや、ひびわれ・剥落はないか。	目視（必要に応じて双眼鏡を使用） 打診（手の届く範囲）

※落下のおそれがある部分は、可能な限り除去（ハンマーで叩き落し）した後、速やかに修繕を行いましょう。

難しい場合は、立ち入り禁止措置や安全通路を設置した後、速やかに修繕を行いましょう。

（対処方法の具体例は「安全確認の手引（資料編）」に記載しています（P10,11）ので参考にしてください。）

＜評価方法＞

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

タイル仕上げ～P. 14、モルタル塗り仕上げ～P. 15、コンクリート打ちっ放し～P. 16

サイディング（窯業）～P. 17、サイディング（金属）～P. 18

＜日常点検と安全確認の関係について＞

日常点検は主として劣化の観点、安全確認は利用者等の安全確保の観点で点検を行うものです。
このため、建物規模や外壁等の仕上材の種別を考慮して、下表のように対象を整理しています。

外壁等の位置 建築物の規模 ・外壁等の仕上材		歩行者等に直接危害を加える おそれのある部分※	左記以外の部分
平屋		日常点検	日常点検
2階建て以上	コンクリート、 モルタル、タイル	日常点検＋安全確認	日常点検
	その他（サイディング 板、ALC板、PC板）	日常点検	日常点検

※ 当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね2分の1の水平面に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面。ただし、壁面直下の屋根、ひさし、植込み等によって、被災の危険がないと判断される部分を除く。

● 安全確認（参考）

[対象]

2階建て以上の建築物の外壁やひさし、バルコニー等（コンクリート、モルタル、タイルに限る）で、コンクリート等の落下により「歩行者等に直接危害を加えるおそれのある部分」

確認内容	確認方法	
□ 外壁、ひさし等に浮き・ふくれや、ひびわれ・滑落等はないか。	日常確認 【1回／1月】目安	目視
	詳細確認 【1回／1年】目安	目視（高所部分は双眼鏡を使用） 打診（打診棒を使用）及び、触診

タイル仕上げ

評 価

劣化の程度

A	<p>・S、B、C 以外 (表面劣化や細かいひびわれ※が認められる程度。) ※幅 0.5mm 未満</p>	 <p>細かいひびわれ</p>
B	<p>・ひびわれ※、浮き・ふくれ、剥落は認められるが、範囲が限定的である。 ※幅 0.5mm 以上</p>	   <p>浮き・ふくれ (限定的)</p> <p>剥落 (限定的)</p>
C	<p>・ひびわれ、浮き・ふくれ、剥落が広範囲に広がっている。</p>	  <p>ひびわれ、剥落 (広範囲)</p>

安全性・機能性の評価

S	<p>・漏水なし。</p>
B	<p>・漏水あり (漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれは少ない。)</p>
C	<p>・漏水あり (天井材や壁材が汚損している。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれがある若しくは、既に不具合が発生している。) ・不具合箇所が隣地施設に面しており、落下により物的損害の発生のおそれがある。</p>

【外壁共通】

- ・建物躯体の安全性低下
- ・利用者・通行人の安全性低下 (安全確認もあり)
- ・維持保全費用の増加

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

モルタル塗り仕上げ（吹付材、塗装等の仕上材を施しているものも含む）

評 価

劣化の程度

A	<ul style="list-style-type: none"> ・S、B、C 以外（表面劣化や細かいひびわれ※が認められる程度。） ※幅 0.5mm 未満 	 <p>細かいひびわれ</p>
B	<ul style="list-style-type: none"> ・ひびわれ※、浮き・ふくれ、剥落は認められるが、範囲が限定的である。 ※幅 0.5mm 以上 	<div>   </div> <p>ひびわれ（限定的） 浮き・ふくれ（限定的）</p>
C	<ul style="list-style-type: none"> ・ひびわれ、浮き・ふくれ、剥落が広範囲に広がっている。 	<div>   </div> <p>ひびわれ、浮き・ふくれ、剥落（広範囲）</p>

安全性・機能性の評価

S	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水なし。
B	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれは少ない。）。
C	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり（天井材や壁材が汚損している。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれがある若しくは、既に不具合が発生している。）。 ・不具合箇所が隣地施設に面しており、落下により物的損害の発生のおそれがある。

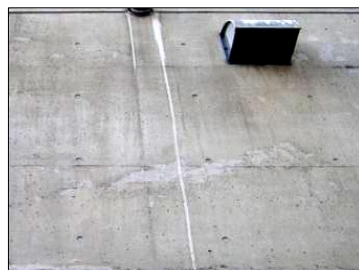
※ 劣化・不具合がないものは S とする。

コンクリート打ち放し（吹付材、塗装等の仕上材を施しているものも含む）

評 価

劣化の程度

A
・S、B、C 以外
（表面劣化や細かいひびわれ※が認められる程度。）
※幅 0.5mm 未満



表面劣化



細かいひびわれ

B
・ひびわれ※、浮き・ふくれ、剥落は認められるが、範囲が限定的である。
※幅 0.5mm 以上



ひびわれ (限定的)



浮き (限定的)

C
・ひびわれ、浮き・ふくれ、剥落が広範囲に広がっている。



ひびわれ、浮き・ふくれ、剥落 (広範囲)



安全性・機能性の評価

S
・漏水なし。

B
・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれは少ない。）。

C
・漏水あり（天井材や壁材が汚損している。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれがある若しくは、既に不具合が発生している。）。
・不具合箇所が隣地施設に面しており、落下により物的損害の発生のおそれがある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

サイディング（窯業系）

評価

劣化の程度

- A**
- ・S、B、C以外（表面劣化が認められる程度）



表面劣化（サイディング）

- B**
- ・軽微なひびわれや反りが認められる。
 - ・破損、脱落はない。
 - ・シーリングに剥離・破断が見られるが範囲が限定的である。



軽微なひび割れ（サイディング）



シーリングの剥離・破断（限定的）

- C**
- ・著しいひびわれや反り、すれが認められる。
 - ・破損、脱落が認められる。
 - ・シーリングの剥離や破断が全体的に認められる。



著しいひびわれ、不陸（サイディング）

シーリングの破断（全体的）

安全性・機能性の評価

- S**
- ・漏水なし。
- B**
- ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれは少ない。）。
- C**
- ・漏水あり（天井材や壁材が汚損している。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれがある若しくは、既に不具合が発生している。）。
 - ・不具合箇所が隣地施設に面しており、落下により物的損害の発生のおそれがある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

サイディング（金属系）

評価

劣化の程度

- A**
- ・S、B、C以外（塗装の退色や部分的に軽度な腐食※が認められる程度。）
 - ※表面に浮き錆はあるが、内部までは腐食が進んでいない状態



軽微な腐食（部分的）

- B**
- ・軽度な腐食が広範囲に認められるが、著しい腐食※はない。
 - ※内部まで腐食が進み、断面欠損が生じるおそれ、又は生じている状態
 - ・軽微な反りが認められる。
 - ・破損、脱落はない。
 - ・シーリングに剥離や破断が見られるが範囲が限定的である。



軽微な腐食（広範囲）



シーリングの剥離・破断（限定的）

- C**
- ・著しい腐食が認められる。
 - ・著しい反り、ずれが認められる。
 - ・破損、脱落が認められる。
 - ・シーリングの剥離や破断が全体的に認められる。



著しい腐食



シーリングの剥離・破断（全体的）

安全性・機能性の評価

- S**
- ・漏水なし。
- B**
- ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれは少ない。）。
- C**
- ・漏水あり（天井材や壁材が汚損している。鉄筋の腐食等、建物の構造体への悪影響のおそれがある若しくは、既に不具合が発生している。）。
 - ・不具合箇所が隣地施設に面しており、落下により物的損害の発生のおそれがある。

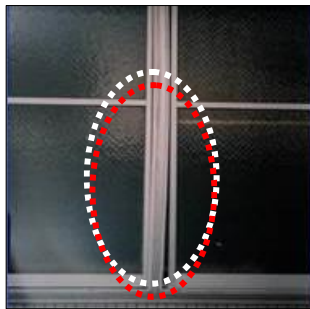
※ 劣化・不具合がないものはSとする。

外部建具、内部建具

<点検のポイント>

- ・ 取手や金具にがたつきがあると無理な開閉によって建具が外れ、落下する危険性があります。また、雨水の浸入や施錠ができない等の不具合にもつながります。落下や機能低下につながる劣化がないか点検しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 開閉時にがたつきや異音等はないか。	作動確認
<input type="checkbox"/> 本体や窓枠に錆や腐食、変形等はないか。	目視
<input type="checkbox"/> ガラスにひびわれはないか。	目視



サッシの変形



窓枠や扉の錆、腐食



ガラスのひびわれ

※ がたつきがある場合は、無理に開閉して更に悪化しないように注意喚起をしましょう。
 ガラスが割れている場合は、飛散しないようにガムテープで留めるなどの応急措置を行い、
 早めに直しましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、B、C 以外
B	放置していれば近いうちに C に至ることが予見される劣化がある。 （当面は経過観察で可能な状態）
C	本体や枠が、腐食やねじ等の緩みにより変形している。ぐらつき、がたつきがある。 不具合箇所が通路等※や隣地施設に面しており、落下やガラス飛散により人的被害・物的損害の発生のおそれがある。 漏水の原因となっている。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

※ 公道、不特定多数の人が通行する構内通路、広場（以下、劣化度評価基準（建物部位）において適用）

外部設置物

<点検のポイント>

- ・空調室外機、照明器具、雨樋等の高所に取付けてあるものの落下は利用者等に大きな危害を及ぼすおそれがあります。
これらの設置物が傾いたり外れかかっているか、錆や腐食が発生していないか、本体だけでなく支持金物の状態も含めて点検しましょう。

点検内容	確認方法
□ 外壁に設置されたもの（室外機、照明、広告板、雨樋等）の本体や支持金物に、錆や腐食、取り付け不良はないか。	目視



空調室外機の取り付け不良



照明器具の取付け部の劣化



雨樋の取付け部の腐食

※できるものはすぐに直しましょう。時間がかかるものは落下地点を想定して、立ち入り禁止措置をとりましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、B、C 以外
B	放置していれば近いうちに C に至ることが予見される劣化がある。 (当面は経過観察で可能な状態)
C	支持金物や本体に著しい腐食がある。支持部分に緊結不良（緩み等）がある。 ぐらつき、がたつきがある。 不具合箇所が通路等や隣地施設に面しており、落下により人的被害・物的損害の発生のおそれがある。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

防水（陸屋根）

<点検のポイント>

- 防水層の劣化は、雨漏りの直接の原因となります。漏水は構造体の劣化を早めたり、設備機器の故障につながるなど安全面、機能面で大きな影響を及ぼします。

小さな損傷でも漏水を引き起こす原因となりますので、注意して点検しましょう。

また、天井のしみは漏水のサインです。直下の天井にしみがある場合は特に注意が必要です。

（注）屋根への階段がない等、近づいて状態を見れない場合は、双眼鏡の使用や別の建物から確認する等により、出来る範囲で点検します。

点検内容	確認方法
□ 防水層にふくれやジョイント部のはがれ、破損等はないか。 モルタル等の保護層にひびわれ等はないか。	目視

※現に漏水している場合は、シーリングやブルーシートで覆うなどの応急措置を行った後、速やかに修繕等を行いましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

アスファルト防水（保護層あり）～P. 22、アスファルト防水（保護層なし）～P. 23、シート防水～P. 24、塗膜防水～P. 25

アスファルト防水（保護層あり）

評 価

劣化の程度

A	<ul style="list-style-type: none"> ・S、B、C以外（保護層に表面劣化が認められる程度。） 		
B	<ul style="list-style-type: none"> ・保護層にひびわれ、破損が認められるが範囲が限定的である。 		
C	<ul style="list-style-type: none"> ・保護層のクラック、破損が広範囲に広がっている。 		

表面劣化

ひびわれ（限定的）

破損（限定的）

クラック・破損（広範囲）

安全性・機能性の評価

S	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水なし。
B	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。）。
C	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり（屋内の天井材や壁材が汚損している。設備機器の故障等のおそれがある若しくは、既に故障が発生している。）。

【防水共通】

- ・建物躯体の安全性低下
- ・利用者の安全性低下
- ・設備の機能低下
- ・維持費全費用の増加

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

アスファルト防水（保護層なし）

評 価

劣化の程度

A	<ul style="list-style-type: none"> ・S、B、C以外（表面劣化や部分的なふくれが認められる程度。） 	 <p>表面劣化</p>
B	<ul style="list-style-type: none"> ・ふくれが広範囲に認められる。 ・軽微な剥離※が認められる <p>※防水材の重ね合わせ部分（ジョイント部）に接着面が残っており、雨水浸入のおそれはない状態。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・破損・破断はない。 	 <p>剥離（軽微）</p>
C	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい剥離※が認められる。 <p>※ジョイント部が完全に剥離し、雨水の浸入のおそれがある状態。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・破損・破断が認められる。 	 <p>剥離（著しい）</p> <p>破損（表面劣化に伴う穴あき）</p>

安全性・機能性の評価

S	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水なし。
B	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。）。
C	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり（屋内の天井材や壁材が汚損している。設備機器の故障等のおそれがある若しくは、既に故障が発生している。）。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

シート防水

評 価

劣化の程度

- A**
- ・S、B、C以外
(表面劣化や部分的なふくれが認められる程度。)



表面劣化

- B**
- ・ふくれが広範囲に認められる。
 - ・軽微な剥離※が認められる。

※防水材の重ね合わせ部分（ジョイント部）に接着面が残っており、雨水浸入のおそれはない状態。

- ・破損・破断はない。



ふくれ（広範囲）



剥離（軽微）

- C**
- ・著しい剥離※が認められる。

※ジョイント部が完全に剥離し、雨水の浸入のおそれがある状態。

- ・破損・破断が認められる。



剥離（著しい）



破損・破断

安全性・機能性の評価

- S**
- ・漏水なし。

- B**
- ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。）。)

- C**
- ・漏水あり（屋内の天井材や壁材が汚損している。設備機器の故障等のおそれがある若しくは、既に故障が発生している。）。)

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

塗膜防水

評 価

劣化の程度

- A**
- ・ S、B、C 以外
(表面劣化や部分的なふくれが認められる程度。)



表面劣化

- B**
- ・ ふくれが広範囲に認められる。
 - ・ 破損・破断はない。



ふくれ (広範囲)

- C**
- ・ 破損・破断が認められる。



破損・破断

安全性・機能性の評価

- S**
- ・ 漏水なし。
- B**
- ・ 漏水あり (漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。)
- C**
- ・ 漏水あり (屋内の天井材や壁材が汚損している。設備機器の故障等のおそれがある若しくは、既に故障が発生している。)

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

屋根材（勾配屋根）

<点検のポイント>

- 防水（陸屋根）と同様に、屋根材の劣化は雨漏りの直接の原因となり、構造体の早期劣化や設備機器の故障につながるおそれがあります。破損した屋根材がある場合は、風で煽られて周囲に飛散することも懸念されます。

また、天井のしみは漏水のサインです。直下の天井にしみがある場合は特に注意が必要です。

（注）屋根に傾斜がある等、近づいて状態を見れない場合は、双眼鏡の使用や別の建物から確認する等により、出来る範囲で点検します。

点検内容	確認方法
□ 屋根材（金属板、スレート板、瓦等）に錆や腐食、ひび割れ等はないか。	目視（必要に応じて双眼鏡を使用）

※現に漏水している場合は、シーリングやブルーシートで覆うなどの応急措置を行った後、速やかに修繕等を行いましょう。また、落下や飛散が想定される場合はできるだけ除去し、難しい場合は落下地点を想定して立ち入り禁止措置をとりましょう。

● 評価方法







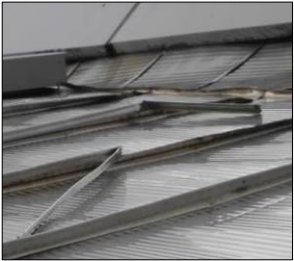
以下の基準に従って、劣化度を判定します。

金属板～P. 27、スレート板（瓦を含む）～P. 28

金属板

評 価

劣化の程度

A	<ul style="list-style-type: none"> ・S、B、C 以外 (塗装の退色や部分的に軽度の腐食※が認められる程度。) ※表面に浮き錆はあるが、内部までは腐食が進んでいない状態 	 <p>塗装の退色</p>	 <p>軽度の腐食 (部分的)</p>
B	<ul style="list-style-type: none"> ・軽度の腐食が広範囲に認められるが、著しい腐食※はない。 ※内部まで腐食が進み、断面欠損が生じるおそれ、又は生じている状態 ・破損・変形はない。 		 <p>軽度の腐食 (広範囲)</p>
C	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい腐食が認められる。 ・破損・変形が認められる。 		  <p>著しい腐食</p> <p>破損・変形</p>

安全性・機能性の評価

S	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水なし。
B	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり (漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。)
C	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水あり (屋内の天井材や壁材が汚損している。設備機器の故障等のおそれがある若しくは、既に故障が発生している。)

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

スレート板（瓦も含む）

評 価

劣化の程度

- A**
- ・S、B、C以外
（表面劣化が認められる程度。）



表面劣化

- B**
- ・割れ、すれはあるが、範囲が限定的である。
 - ・脱落はない。



われ、すれ（限定的）

- C**
- ・割れ、すれが広範囲に認められる。
 - ・脱落が認められる。



われ、すれ（広範囲）

脱落

安全性・機能性の評価

- S**
- ・漏水なし。
- B**
- ・漏水あり（漏水による影響は、ベランダや屋外廊下などの屋外部分のみ。）。
- C**
- ・漏水あり（屋内の天井材や壁材が汚損している。設備機器の故障等のおそれがある若しくは、既に故障が発生している。）。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

笠木

手すり壁やパラペット※の上部に水切りの目的で設置された部位

※建物の屋上やバルコニーの外周部の先端に設けられた低い立ち上がりの部分のこと。

<点検のポイント>

- ・劣化を放置すると漏水の原因になるだけでなく、落下や飛散によって利用者等に大きな危害を及ぼすおそれがあります。浮きやぐらつき等、落ちそうなどころがないか特に注意して点検しましょう。
- ・伸縮目地材（シーリング材）の劣化は雨水の浸入を助長させるため、ひびわれや硬化がないか点検時にあわせて確認するようにしましょう〔金属製のみ〕。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> （モルタル製）ひびわれや浮き、欠損等はないか。	目視・打診
<input type="checkbox"/> （金属製）錆や腐食、ずれや変形はないか。	目視・打診

※ 落下のおそれがある部分は、できる限り除去します。難しい場合は落下地点を想定して立ち入り禁止措置をとります。



浮き（モルタル製）



ずれ（金属製）



（参考）

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、B、C 以外
B	放置していれば近いうちに C に至ることが予見される劣化がある。 （当面は経過観察で可能な状態）
C	（モルタル製）著しいひびわれ、浮き、欠損等がある。 （金属製）著しい腐食がある。接合部に緩みがあり、ずれや変形している。 ぐらつき等、落下のおそれがある。 不具合箇所が通路等や隣地施設に面しており、落下により人的被害・物的損害の発生のおそれがある。 漏水の原因となっている。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

排水溝、ルーフドレン

＜点検のポイント＞

- 屋上の水はけが悪いと防水層の劣化を早めたり、雨漏りの原因となります。
ルーフドレンや排水溝にゴミや落ち葉などが堆積し、排水不良を起こしていないか点検しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 排水溝やルーフドレンの周りに、ごみや落ち葉等が溜まっていないか。	目視



土砂等の堆積による排水能力の低下



雑草の繁茂による排水能力の低下



排水口の閉塞による水たまり

※ つまりや排水不良がある場合は、堆積物等を除去しましょう。

- (注) 防水層に雑草が生えている場合、根が防水層に達していると無理に引き抜くことでかえって防水層をいため、漏水の原因となるおそれがあります。
除草剤で枯らした後、防水層の上面で切除するようにしましょう。

天窓

＜点検のポイント＞

- ・天窓は、明りとりや換気を目的としたガラス屋根で、樹脂製のカバーがあるものとないものがあります。
- ・劣化を放置すると漏水の原因になるだけでなく、落下や飛散によって利用者に危害を及ぼすおそれがあります。

カバーがない場合は、ガラスにひび割れがないか、窓枠に錆や腐食がないか直接点検しましょう。
 カバーがある場合は、カバーに割れがないか確認し、ガラスと窓枠は下から点検しましょう。

点検内容	確認方法
□ ガラスやカバーにひびわれ、窓枠に錆や腐食はないか。	目視（必要に応じて双眼鏡を使用）



ガラス内の鉄網に錆びが発生している状態

ガラスのひびわれ



（参考）天窓〔カバーなし〕



（参考）天窓〔カバーあり〕

※ ガラスや窓枠に落下のおそれがある場合は、落下地点を想定して、立ち入り禁止措置をとります。

＜評価方法＞

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、B、C 以外
B	放置していれば近いうちに C に至ることが予見される劣化がある。 （当面は経過観察で可能な状態）
C	ガラスのひびわれ部にすれや段差がある。窓枠が腐食やねじ等の緩みにより変形している。 ぐらつき、がたつきがある。 不具合箇所が人が日常利用する場所の上部にあり、落下やガラス飛散により、人的被害の発生のおそれがある。 漏水の原因となっている。

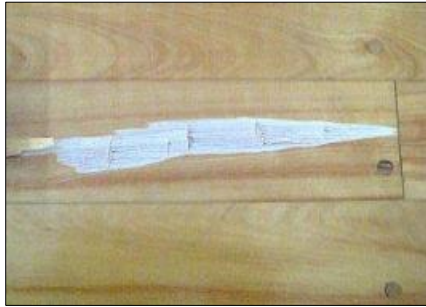
※ 劣化・不具合がないものは S とする。

内装（床）

＜点検のポイント＞

- はがれ、めくれや段差があると、つまづいて転倒したり裂傷などの危険性があります。事故につながるような危険な状態がないか点検しましょう。
また、階段や主要な通路等は避難経路となりますので、特に注意が必要です。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> はがれ、めくれ、浮き、段差等はないか。	目視、歩行確認



めくれ（フローリング）



ふくれ（ビニル床シート）



はがれ、段差（Pタイル）

※危険な段差等がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起しましょう。

通行が必要な場合は、ささくれ等の撤去やガムテープなどで躓きそうな部分を塞ぐなどの応急措置を行い、早めに直しましょう。

＜評価方法＞

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、C以外
C	怪我の発生や歩行者の転倒につながるおそれのあるはがれ、浮きや段差等がある。 美観を著しく損なう汚損や損傷等がある。
	歩行や物品の運搬に支障をきたしている。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

内装（壁）

<点検のポイント>

- はがれ、めくれや突起があると、ひっかけて怪我をしたり壁材が落下するなどの危険性があります。事故につながるような危険な状態がないか点検しましょう。

また、長期の使用によって汚れやはがれが多くなると見た目が悪くなりますので、必要に応じてクロスや張替や再塗装等も検討しましょう。

点検内容	確認方法
□ はがれ、めくれ、浮き、突起等はないか。	目視、打診



はがれ（木仕上げ）



剥がれ（クロス）



浮き（タイル）

※危険なめくれや浮き等がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起しましょう。

また、釘や突起物がある場合は、直ちに撤去しましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、C 以外
C	怪我の発生につながるおそれのあるはがれ、浮きや突起等がある。 美観を著しく損なう汚損や損傷等がある。
	施設の利用に支障をきたしている。


※ 劣化・不具合がないものは S する。

内装（天井）

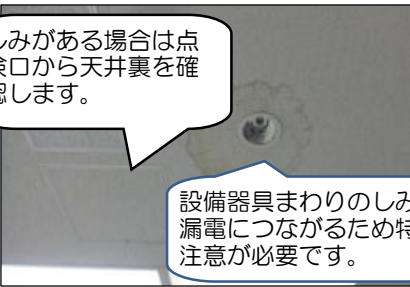
<点検のポイント>

- 天井材の落下は、利用者に大きな危害を及ぼすおそれがあります。
落下につながるような危険な状態がないか点検しましょう。
- 天井のしみは雨漏りや配管からの水漏れのサインです。漏水の予兆がないか併せて点検しましょう。
長期の使用によって汚れやはがれが多くなると見た目が悪くなりますので、必要に応じてクロス
の張替や再塗装等も検討しましょう。

点検内容	確認方法
□ たわみ、しみ（現在進行）、はがれ等はないか。	目視




たわみ



しみ

設備器具まわりのしみは漏電につながるため特に注意が必要です。



はがれ

※落ちそうな部分がある場合は、カラーコーンなどで周辺を囲い、貼紙等で注意喚起しましょう。
しみ（現在進行）は漏水が発生している証拠です。速やかに専門家へ調査を依頼しましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、C 以外
C	怪我の発生につながるおそれのあるたわみや変形等がある。 美観を著しく損なう汚損や破損等がある。 施設の利用に支障をきたしている。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

<日常点検と安全確認の関係について>

天井の種別や天井落下の危険性が高い建物構造を考慮して、下表のように対象を整理しています。

建築物の構造種別 \ 天井種別	落下によって重大な危害を及ぼすおそれのある天井※ ¹	最上階の天井※ ²	左記以外の天井
鉄筋コンクリート造	安全確認	安全確認	日常点検
上記以外	安全確認	日常点検	日常点検

※¹ 高さ6mを超え、面積 200 m²を超す天井（プールや体育館の天井など）

※² 人が日常使用する場所に限る

● 安全点検（参考）

[対象]

落下によって重大な危害を及ぼすおそれのある天井、鉄筋コンクリート造の建物の最上階の天井

確認内容	確認方法	
<input type="checkbox"/> 天井材にたわみが生じてないか。 <input type="checkbox"/> 天井材にしみが生じてないか。 ・天井裏のコンクリートに剥落のおそれがある浮きやふくれがないか。 ・天井裏のつり金物に腐食はないか。	日常確認 【1回/1月】目安	目視
	詳細確認 【1回/1年】目安	目視（不具合が生じている場合、天井点検口から天井裏を確認）

天井等設置物

<点検のポイント>

- 内装（天井）と同様に、天井設置物の落下は利用者に大きな危害を及ぼすおそれがあります。天井や壁の高所に設置してあるものが落ちそうになっていないか、取付け状況等を点検しましょう。
- また、天井点検口がきちんと閉められているかもあわせて確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 案内板等の懸垂物に脱落のおそれはないか。	目視



取付け部の劣化



天井等設置物（例）



天井点検口（例）

※できるものはすぐに直しましょう。時間がかかるものは落下地点を想定して、立ち入り禁止措置をとりましょう。

熱源機器（ボイラー、冷凍機、冷温水発生機、ヒートポンプチャラー）

<点検のポイント>

- ・ボイラー、冷凍機等の熱源機器は規模によって法定点検が義務付けられるとともに、メーカー等と保守契約を締結し、定期点検等のメンテナンスが実施されています。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。
- ・故障につながる異常は冷暖房能力に著しく影響します。見た目だけでなく、音、振動、におい等の異常がないか確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検やメーカーの点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 本体に損傷、腐食がないか。	目視
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> 冷暖房能力が著しく低下していないか。	—
<input type="checkbox"/> エネルギー使用量（料金）が前年同月比で著しく増加していないか。	—



ボイラー



冷凍機



冷温水発生機

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

冷却塔

<点検のポイント>

- ・冷却塔は外気との熱交換によって熱媒（冷却水）を冷却する機器で、多くは屋上に設置されています。屋外に設置されるため環境によっては劣化が早いことがあります。見た目だけでなく、音、振動、におい等の異常がないか確認しましょう。
- ・薬剤の投入ができていない場合、菌（レジオネラ菌等）が繁殖し、大気中に飛散する可能性があります。薬注設備に薬剤が補充されているか、定期的な清掃がされているか確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 本体に損傷、腐食がないか。	目視
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> 下部水槽から水があふれていないか。	目視
<input type="checkbox"/> 薬注設備に薬剤が補充されているか。定期的（年１回）に水槽や充填材の洗浄をしているか。	清掃記録、目視



冷却塔



冷却塔



薬注設備

※下部水槽から水があふれている場合は、詰っている可能性があるため洗浄を検討しましょう。

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

ポンプ（冷温水・冷却水、給排水）

<点検のポイント>

- ・ポンプは、モーター等の力で液体を搬送する装置です。
- ・水漏れが発生していたり、ポンプの異常は搬送する機能を低下させます。
見た目だけでなく、音、振動、におい等の異常がないか確認しましょう。
- ・ポンプやモーターの振動が大きいときは、発熱している場合がありますので直接触れないようにしましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 本体に損傷、腐食がないか。	目視
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> ポンプや周りの配管等からの水漏れはないか。	目視



ここはポンプの冷却や駆動の潤滑を目的としてポンプ内の流体を滴下させています。
漏れがひどい場合のみ異常ありにチェックしましょう。

※異常が見つかったポンプに予備機がある場合は、切り替えをして、その間に修繕を実施しましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

※下表は渦巻きポンプを想定しているが、その他のポンプについても準用すること。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価	対応（参考）
A	グランドパッキンからの水漏れが多い。	グランドパッキンの増し締め。 締め代がない場合は、グランドパッキンの取替。
	ベアリングに軽度の振動がある。	グリスアップの実施。
B	カップリングゴムが硬化しひび割れがある。	カップリングゴムのみ取替。
	ケーシングに腐食がある。	タッチアップ（ケレンを含む）を実施。
	エラー等により、停止したことがある。	原因を調査し、対応。
C	メカニカルシールからの水漏れがある。	メカニカルシール取替。オーバーホールとなるため、パッキン類一式とベアリングも取替。
	ベアリングに異音、大きな振動がある。	ベアリングの取替。 その際、稼働時間を勘案し主軸の取替についても検討すること。
	モーターが絶縁不良である。	モーターの取替。
	ケーシングから水漏れが発生している。	更新
	羽根車の劣化等により、流量を確保できない等性能が劣化している。	更新
	停止が頻発している、もしくは故障している。	更新。更新の際は、原因の調査を並行して実施。
	使用年数が計画耐用年数×1.5を超えている。	更新

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

空気調和器（エア－ハンドリングユニット（AHU））

＜点検のポイント＞

- AHUは熱源機器からの熱媒（冷温水）との熱交換によって、空気（還気や外気）を加熱又は冷却する機器で、多くは機械室等に設置されています。
- フィルターが目詰まりしていると、冷暖房能力が低下しますので定期的な確認・掃除・予備との取替を実施しましょう。（中・高性能フィルターは、年1回程度の取替が必要）
- 機器周辺に水漏れが発生しているときは、ドレンパン（機械内部の排水受け）やドレン管の目詰まりや腐食している場合が考えられます。運転を停止したときに内部を確認するとともに業者に点検を依頼しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> 機器外に水漏れが発生していないか。	目視
<input type="checkbox"/> フィルターは目詰まりしていないか。	目視



エア－ハンドリングユニット（AHU）



フィルターの目詰まり



ドレンパンの排水状況

＜評価方法＞

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

空気調和器（ファンコイルユニット（FCU））

＜点検のポイント＞

- ・FCU は熱源機器からの熱媒（冷温水）との熱交換によって、室内の空気を加熱又は冷却する機器です。カセット型や、天井埋込型、床置型等のタイプがあります。
- ・フィルターが目詰まりしていると冷暖房能力が低下しますので、定期的な確認・掃除・予備との取替を実施しましょう。（中・高性能フィルターは、年1回程度の取替が必要）
- ・機器周辺に水漏れ（天井のシミ）が発生しているときは、ドレンパン（機械内部の排水受け）やドレン管の目詰まりや腐食、ドレンアップメカの故障が考えられます。運転を停止したときに内部を確認するとともに業者に点検を依頼しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> 機器外に水漏れが発生していないか。	目視
<input type="checkbox"/> フィルターは目詰まりしていないか。	目視



ファンコイルユニット床置型（内部開放）



ファンコイルユニットカセット型



フィルターの目詰まり

＜評価方法＞

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価	対応（参考）
A	フィルターの目詰まりがある	プレフィルターの清掃、予備との取替。 中・高性能フィルターは予備との取替。
	送風機に軽微な振動がある。	ファンローターにごみが付着している場合は、清掃。
B	ドレンパンからの排水状況が悪い。 （天井のシミや水漏れがある。）	目詰まりを取り除き、清掃。 ドレンアップメカの動作確認をし、異常があれば修理を実施。
	エラー等により、停止したことがある。	原因を調査し、対応。
C	送風機から異音、大きな振動がある。	送風機を取替。
	ドレンパンに腐食（穴）があり、水漏れがある。	ドレンパンを取替。
	コイルからの水漏れや、目詰まりによる閉塞で冷暖房能力が著しく低下している。	更新。 目詰まりは、冷温水配管の腐食による錆が原因となる場合が多いため、配管の更新も検討。
	停止が頻発している、もしくは故障している。	更新。更新の際は、原因の調査を並行して実施。
	使用年数が計画耐用年数×1.5 を超えている。	更新

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

パッケージエアコン

<点検のポイント>

- 室内機の機器周辺に水漏れ（天井のシミ）が発生しているときは、ドレンパン（機械内部の排水受け）やドレン管の目詰まり、ドレンアップメカの故障等が考えられます。業者へ点検を依頼しましょう。
- 室内機のフィルターが目詰まりしていると、冷暖房能力が低下しますので定期的な確認・掃除・予備との取替を実施しましょう。（中・高性能フィルターは、年1回程度の取替が必要）
- 室内機・室外機ともに熱交換器のフィンが目詰まりしていると、冷暖房能力が低下しますので、確認をしましょう。（数年に1度のフィン洗浄が推奨されています）

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> 室内機周辺の水漏れはないか。	目視
<input type="checkbox"/> 室外機に損傷や腐食はないか。	目視
<input type="checkbox"/> 室内機のフィルター、室外機のフィンが目詰まりしていないか。	目視



室外機の設置状況（屋上）



室外機のフィン

● 注意事項

フロン排出抑制法（平成27年）の施行により、パッケージエアコンについても室外機の圧縮機定格出力によって法定点検が義務付けられています。
 7.5kW 以上 50kW 未満：3年に1回
 50kW 以上：1年に1回
 能力を確認して、対象となっている場合は点検を実施していきましょう

● 評価方法

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価	対応（参考）
A	フィルターの目詰まりがある。	プレフィルターの清掃、予備との取替。 中・高性能フィルターは予備との取替。
	送風機に軽度な振動がある。	ファンローターにごみが付着している場合は、清掃。
B	ドレンパンからの排水状況が悪い。（天井のシミや水漏れがある。）	目詰まりを取り除き、清掃。 ドレンアップメカの動作確認をし、異常があれば修理を実施。
	室外機のケーシングに著しい腐食がある。（塩害等）	塗装
	熱交換器（室内機・室外機）のフィンの汚れ（ほこりやカビ等）がひどく、冷暖房能力が低下している。	フィン洗浄。冷暖房能力が改善されない場合、冷媒の充てん量の確認も実施。
	エラー等により、停止したことがある。	原因を調査し、対応。
C	送風機に異音、大きな振動がある。	送風機の取替。
	機器本体からの冷媒漏れによって冷暖房能力が著しく低下している。	更新
	圧縮機から異音、大きな振動がある。	更新
	停止が頻発している、もしくは故障している。	更新。更新の際は、原因の調査を並行して実施。
	使用年数が計画耐用年数×1.5 を超えている。	更新

換気扇

<点検のポイント>

- ・給湯室等のガス設備があるところについては特に注意して作動を確認しましょう。
- ・換気扇を作動させ、音やにおいに異常がないか、大きな振動はないか確認しましょう。
- ・天井扇は天井内にあるため、まずは作動音で確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 換気扇は作動するか。	作動確認
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気



換気扇の汚れ



天井扇

● 評価方法

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	異音や振動がある。
C	故障して作動しない。

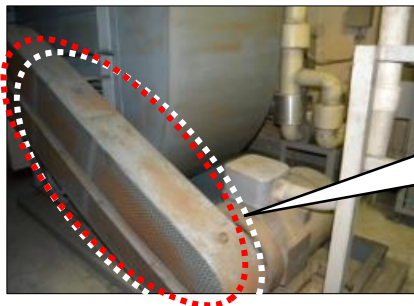
※ 劣化・不具合がないものはSとする。

送風機

<点検のポイント>

- ・給湯室等のガス設備があるところについては特に注意して作動を確認しましょう。
- ・換気扇を作動させ、音やにおいに異常がないか、大きな振動はないか確認しましょう。
- ・天井扇は天井内にあるため、まずは作動音で確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 換気扇は作動するか。	作動確認
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。	聴診、臭気



送風機

これは、回転部分に人が触れないように設置してある安全カバーです。
ぐらつきがないか確認しましょう。
※安全カバーに触れる場合は、機器を確実に停止させましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

※下表は遠心送風機を想定しているが、その他の送風機についても準用すること。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価	対応（参考）
A	ベアリングに軽度の振動がある。	グリスアップの実施。
	送風機全体に軽度の振動がある。	ファンローターにごみが付着している場合は、洗浄。
B	ファンベルトが緩んでいる、またはスリップしている。	ファンベルトの張りを調整。硬化やき裂、著しい摩耗が見られる場合は交換を検討。プーリーの状態を確認。付着物を取り除き、プーリーの摩耗が見られる場合は取替を検討。
	ケーシングに錆や外傷がある。	タッチアップ（ケレンを含む）を実施。
	エラー等により、停止したことがある。	原因を調査し、対応。
C	ベアリングに異音、大きな振動がある。	ベアリングの取替。その際、稼働時間を勘案し、主軸の取替も検討。
	モーターが絶縁不良である。	モーターの取替。
	ケーシングの腐食による空気漏れが発生している。	更新
	ファンローターの劣化等により、流量を確保できない等、性能が劣化している。	更新
	停止が頻発している、もしくは故障している。	更新。更新の際は、原因の調査を並行して実施。
	使用年数が計画耐用年数×1.5 を超えている。	更新

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

飲料用水槽

<点検のポイント>

- 飲料用の水槽（受水槽、高架水槽等）は、水道法によって法定点検と清掃が義務付けられています。点検記録に異常がないか確認しましょう。
- 屋上に設置される高架水槽のように、屋外に設置されている場合は環境によって劣化が早く進むこともあるため、注意して点検しましょう。
- オーバーフロー管から水が溢れている場合は、部品の故障や制御不良の可能性があります。
- オーバーフロー管や通気管といった外気と触れる個所は防虫網の状態を確認しましょう

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 本体や架台に損傷、腐食、漏水はないか。	目視
<input type="checkbox"/> オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか。	目視
<input type="checkbox"/> 蓋は施錠しているか。	目視
<input type="checkbox"/> 毎年1回、清掃はされているか。	清掃記録



受水槽

これがオーバーフロー管です。排水口には網があり、虫が浸入するのを防いでいます。



高架水槽の架台腐食

● 評価方法

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

※下表はFRP水槽を想定しているが、その他の水槽についても準用すること。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価	対応（参考）
A	満水・減水（渴水）警報の発報。	水位を確認するとともに、定位水位弁・電磁弁等、水位制御の点検をし、異常があれば修理を実施。
	オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れている。又は、外れている。	防虫網の取替。
B	表層に軽度のクラックがある。（漏水なし）	内部からも確認し、補修を検討。
	水槽外面の光沢がなくなり、手に粉がつく。またはささくれが見える。	屋外設置の場合、外部塗装を検討。
	水槽から漏水している。	パネル型でパッキンからの漏れの場合はボルトの増し締め、またはパッキンの取替。 一体成型品の場合は補修を実施。 これらの措置をしても漏水が止まらない場合や、漏水箇所が多い場合は更新を検討。
	エラー等により、給水が停止したことがある。	原因を調査し、対応。
C	配管取出口等、補修が難しい箇所にひび割れが発生している。	パネル型の場合は該当パネルの取替を検討し、一体成型品の場合は全体更新を検討。
	水槽が経年劣化によりふくれている。	更新。
	給水停止が頻発している、もしくは現在まで給水停止している。	更新。更新の際は、原因の調査を並行して実施。
	使用年数が計画耐用年数×1.5を超えている。	更新。

衛生器具（トイレ、水栓）

<点検のポイント>

- ・漏れにつながる著しい損傷や腐食がないか確認しましょう。接続部や便器のフラッシュバルブからの漏れについては目詰まりやパッキンの劣化が原因です。業者に修理を依頼しましょう。
- ・配管の内部に錆が発生し、水に錆が混じることがあります。
- ・封水が蒸発して異臭がする場合は、水を流してトラップに注水しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 器具に著しい損傷や腐食はないか。	目視
<input type="checkbox"/> 水に錆が混じっていないか。	目視
<input type="checkbox"/> トラップからの異臭はないか。	目視



洗面台の取付不良（ＡＹボルト外れ）



錆水の発生



管の一部に水を貯め（封水）、下水の臭いや虫の浸入を遮断する。

トラップ

※錆水が発生している場合は、きれいになるまで水を流し続けましょう。（朝一番は注意）
改善されない場合は、給水配管の取替を含めて検討が必要です。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽微な腐食がある。
C	腐食により、脱落の可能性がある。漏れが著しい。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

浄化槽

<点検のポイント>

- ・浄化槽は公共下水道が未整備の地域で、し尿や生活排水等の汚水进行处理する設備です。
- ・浄化槽は、法定点検と清掃が義務付けられています。（設置規模によって点検頻度に差がある）
点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。
- ・マンホールが開放されていたり、不具合があれば落下の危険性がありますので、確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> マンホールが開放されていないか、不具合はないか。	目視
<input type="checkbox"/> 異臭、異音、大きな振動はないか。ブローア等が停止していないか。	聴診、臭気
<input type="checkbox"/> マンホールから泡があふれてないか。	目視



浄化槽

● 注意事項

浄化槽法により、浄化槽を新設する場合は合併浄化槽とすることが義務付けられています。
既存の単独浄化槽についても、合併浄化槽への転換を努めるよう記載されています。
単独浄化槽：し尿のみ処理
合併浄化槽：し尿と生活雑排水の処理

※マンホールに不具合がある場合、取替を計画するとともに、立ち入り禁止措置をしましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

※下表はFRP浄化槽を想定しているが、その他の浄化槽についても準用すること。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価	対応（参考）
A	泡が溢れている。（発泡している）	白い泡の場合、洗剤の使用量を削減する。 茶色の泡の場合、シーディング剤（バクテリア繁殖剤）や消泡剤を投入する。
B	排水音（ゴボゴボ等）が大きい。	水位を確認し高水位の場合は、放流ポンプの作動、流量調整の確認をし、異常があれば修理を実施。 内部の汚泥量を確認し、多い場合は汲み取りの実施。
	異臭が強い。	ブローアの作動を確認し、異常があれば修理を実施。 内部の汚泥量を確認し、多い場合は汲み取りの実施。
C	ブローアや排水ポンプに振動・大きな異音がある。又は停止している。	ブローア・ポンプの状態を確認し、必要に応じて取替。
	マンホールにひび割れや大きいぐらつきがある。	マンホールの取替。
	本体から漏水している。	補修可能か判断し、困難な場合は更新を検討。
	使用年数が計画耐用年数×1.5 を超えている。	更新

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

ガス設備

<点検のポイント>

- ・ガスの漏れは引火すると爆発し、使用するにあたっては換気不十分で不完全燃焼となると一酸化炭素が発生してしまい、大変危険です。
- ・異臭（ガス臭さ）や漏れにつながるガス管の著しい腐食がないか確認しましょう。
- ・長期間使用しないときは、元栓を閉める等の対応を心がけましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 異臭（ガス臭さ）や著しい腐食はないか。	臭気、目視



ガス給湯器

※ガス漏れ警報器が鳴ったり、ガス漏れに気づいたら、

①換気扇、電灯のスイッチに絶対に触れない

（静電気で発火する可能性あり）

②元栓を閉め、窓を開けて換気をする

③ガスの供給業者へ連絡をする

（都市ガスの場合は広島ガス）

● 評価方法

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽微な腐食がある。
C	ガス漏れにつながる腐食がある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

受変電設備

<点検のポイント>

- ・受変電設備は、保安規定により法定点検が義務付けられるとともに、保守点検業務を委託し管理している場合がほとんどです。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。
- ・屋外設置型の場合は、内部への浸水が疑われるような損傷や腐食がないか目視で確認しましょう。
- ・高電圧機器は危険なため、関係者以外が入らないよう、電気室の扉やフェンスの施錠を確認しましょう。あわせて盤の扉の施錠も確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検や保守点検業務の点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 屋外設置型の場合、本体に損傷や腐食ないか。	目視
<input type="checkbox"/> 電気室やフェンス、盤の扉は施錠されているか。	目視



屋外設置型受変電



屋内設置型受変電

※その他異音等の異常が発見された場合でも、危険なため自分1人で確認せず、電気主任技術者と対応を検討しましょう。

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

蓄電池

＜点検のポイント＞

- ・蓄電池は停電時に非常用発電の起動や非常用照明への電源供給のために設置されています。
- ・蓄電池は、保安規定や消防法、建基法により法定点検が義務付けられています。
点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録



蓄電池



非常用照明用蓄電池（ニッケル水素電池）

● 評価方法

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。
専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

非常用発電

<点検のポイント>

- ・非常用発電は、停電時に消火設備等に電気を供給するためにあります。
- ・非常用発電は、建築基準法や消防法により法定点検が義務付けられるとともに、保守点検業務を委託し、管理している場合がほとんどです。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。その際、非常時に動くかどうか確認のため、消防点検時に試運転をしているか確認しましょう。
- ・屋外設置型の場合は、内部への浸水が疑われるような損傷や腐食がないか目視で確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検や保守点検業務の点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 屋外設置型の場合、本体に損傷や腐食はないか。	目視



非常用発電機（キュービクル型）



非常用発電機（オープン型）

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超過している。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超過している。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

負荷設備（照明、コンセント）

<点検のポイント>

- ・蛍光灯が切れているものや点滅しているものは、取替えましょう。
- ・損傷や腐食がひどい場合は、脱落の危険性がありますので注意して確認しましょう。
- ・コンセントは、容量以上の使用で出火の原因となることがあります。タコ足配線はやめましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 照明器具の損傷や腐食による落下の危険性はないか。	目視
<input type="checkbox"/> コンセントでタコ足配線となっているところはないか。	目視



照明器具の腐食



コンセント（タコ足配線）

※脱落の危険性がある箇所は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起します。コンセントのタコ足配線は使用時のみ接続する等、改善しましょう。

● 評価方法

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽微な損傷や腐食がある。
C	損傷や腐食により、落下の可能性がある。 電球、蛍光灯を取り替えても、点灯しない。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

昇降機（エレベーター、エスカレーター）

＜点検のポイント＞

- ・昇降設備は、建築基準法やクレーン等安全規則により法定点検が義務付けられるとともに、メーカー等と保守契約を締結し、管理をしている施設がほとんどです。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。
- ・保守契約には、FM（フルメンテナンス）契約とPOG（パーツ、オイル、グリース）契約があり、保守で行う修繕等の対象範囲が違います。異常個所の修繕が契約の対象範囲となるか、専門業者へ確認してから対応しましょう。
- ・エレベーター機械室に関係者以外が入らないよう、施錠しているか確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検や保守点検業務の点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> エレベーター機械室は施錠されているか。	目視



エレベーター



巻上機（エレベーター）

＜評価方法＞

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

自動火災報知器

<点検のポイント>

- ・自動火災報知器は、火災による熱や煙を感知し、事務所等にある受信機へ通知する機器で熱感知器や煙感知器があります。
- ・自動火災報知器は、消防法により法定点検が義務付けられています。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう
- ・受信機のランプが点灯している場合は、まずは現地を確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 受信機のランプが点灯していないか。	目視



熱感知器



煙感知器



受信機

※受信機のランプが点灯して、現地確認をして何も異常がない場合は、誤作動の可能性があるので、専門業者へ確認を依頼しましょう。

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超過している。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超過している。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

誘導灯、非常用照明

<点検のポイント>

- ・誘導灯、非常用照明は、消防法によって法定点検が義務付けられています。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう
- ・誘導灯は常時点灯が原則です。消えている箇所がないか確認しましょう。（球切れの可能性）
- ・誘導灯、非常用照明は停電時、内部にある電池で一定時間点灯するようになっています。
- ・内部電池の状況は機器のランプやスイッチで確認できますので定期的に確認を行いましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 誘導灯が消えている箇所はないか。	目視



誘導灯



非常用照明

ここに内部電池確認用のランプやスイッチがあります。

【ランプの場合】緑色が点灯していれば正常で、点滅していたり赤色が点灯している場合は異常ありです。

【スイッチの場合】ひもを引っ張ると、内部電池に切替わりますので点灯しなければ異常ありです。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽微な損傷や腐食がある。
C	点灯しない。 破損や負傷等により、脱落する可能性がある。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

防煙壁

<点検のポイント>

- ・防煙壁は、火災時の煙の流動を防ぐ目的で天井に設置されています。
- ・天井から約 50 cm 程度突き出したガラス製のタイプ（固定式）がほとんどですが、感知器と連動して火災時に自動で降下するタイプ（可動式）もあります。
- ・可動式のタイプでは状態を目視で確認することができません。建築基準法の法定点検では作動状況を確認していますので点検記録に目を通し、異常がないかを確認します。
- ・固定式の防煙壁については、防煙性能上支障となるき裂や破損、損傷等の異常がないかを目視で確認します。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> （可動式）法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> （固定式）防煙壁にき裂、破損、変形等はないか。	目視



防煙壁（固定式）



防煙壁（可動式）作動前



防煙壁（可動式）作動後

※落ちそうな部分がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起しましょう。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、C 以外
C	き裂、破損、変形がある。
	正常に閉鎖しない※、破損等により防煙性能が低下している。 ※可動式の場合のみ適用。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

排煙機、排煙窓

<点検のポイント>

- ・排煙設備は、排煙機による機械排煙と排煙窓による自然排煙があります。
- ・建築基準法や消防法によって法定点検が義務付けられています。
特に機械排煙は、点検時に作動状況を確認していることから点検記録に目を通し、異常がないかを確認します。
- ・排煙窓はワイヤーの破断や固着により動作しない場合があります。このため、目視で劣化や損傷がないかを点検するとともに、定期的に動作確認も行いましょう。
- ・また、手動開放装置（ボタン、ハンドル、レバー）の周囲に操作の支障となるものがないかも併せて確認します。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> （機械排煙）法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> （自然排煙）排煙窓や手動開放装置に損傷、変形、腐食がないか。	目視
<input type="checkbox"/> 手動開放装置の操作に支障となるものはないか。	目視



排煙機



排煙窓

手動開放装置
(自然排煙用)手動開放装置
(機械排煙用)

※操作に支障となるものがある場合は速やかに撤去します。

● 評価方法

以下の基準に従って、劣化度を判定します。
(排煙機はP. 43「送風機」の基準を準用)

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、B、C 以外
B	放置していれば近いうちにⅢに至ることが予見される劣化がある。 (当面は経過観察で可能な状態)
C	窓や窓枠に腐食や変形がある。手動開放装置が破損・故障している。 正常には開放しない※等により排煙機能が低下している。 ※閉鎖速度が遅い場合も含む。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

防火戸（防火扉、防火シャッター等）

<点検のポイント>

- 防火戸は、火災時の延焼を防ぐ目的で設置されており、平常時から閉まった状態の扉（常時閉鎖式）と火災時等に感知器と連動し閉鎖する扉（随時閉鎖式）の２種類があります。
- 一定規模以上の建物に設置される防火戸は、建築基準法による法定点検が義務付けられています。特に随時閉鎖式の防火戸は、点検時に感知器と連動した作動状況を確認していますので点検記録に目を通し、異常がないかを確認します。
- 損傷や腐食等の状況は、施設管理者自らが目視で確認し、常時閉鎖式の防火戸については開閉の不具合がないかをチェックしましょう。
- また、火災時に完全に閉鎖できなければ機能を発揮しないため、扉の前に物を置いていないかも併せて確認します。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> （随時閉鎖式）法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> （常時閉鎖式）損傷や腐食はないか、開閉の不具合はないか。	目視
<input type="checkbox"/> 閉鎖時の障害となるものはないか。	目視



防火戸（常時閉鎖式）



ドアクローザー



防火戸（随時閉鎖式）

※閉鎖時の障害となるものがある場合は、速やかに撤去します。

<評価方法>

以下の基準に従って、劣化度を判定します。

区分	劣化の程度、安全性・機能性の評価
A	S、B、C 以外
B	放置していれば近いうちに C に至ることが予見される劣化がある。 （当面は経過観察で可能な状態）
C	本体や枠に腐食や変形がある。ドアクローザー等の金物、連動感知器が故障している。
	正常に閉鎖しない※、変形等により防煙・防炎性能が低下している。 ※閉鎖速度が遅い場合も含む。

※ 劣化・不具合がないものは S とする。

避難経路（廊下、階段、避難バルコニー等）

<点検のポイント>

- ・まず、避難経路の確認をしておきましょう。
- ・経路上に避難の障害となる物品が放置されていないかを確認します。とりわけ階段については、可燃物の放置、集積がないか特に注意してください。
- ・また、施設によっては市民の避難誘導が必要な場合があります。避難訓練等を通じて誘導方法についても確認しておきましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 避難経路上に避難の障害となるものはないか。	目視



避難経路に物品が置かれており
避難時に支障となる例

※障害物を整理し、避難経路の適正な通路幅を確保しましょう。

● 参考（廊下幅の基準について）

【対象建築物】

- ① 建基法別表 1 (イ)(1)～(4)項の特殊建築物
- ② 階数 ≥ 3 の建築物
- ③ 採光上の無窓の居室がある建築物
- ④ 延床面積 > 1,000 m² の建築物

【廊下の幅】

評価	両側に居室がある場合	その他
・ 学校の生徒用	2.3m	1.8m
・ 居室の床面積の合計 > 200 m ² の階の供用のもの ・ 共同住宅の住戸面積の合計 > 100 m ² の階の供用のもの ・ 病院の患者用	1.6m	1.2m

屋内消火栓

<点検のポイント>

- ・屋内消火栓は初期消火に使用します。
- ・消防法によって法定点検が義務付けられています。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。
- ・火災時に消火作業をするうえで障害となるようなものは置かないようにしましょう。
- ・非常時に備え、消火訓練等を通じて使い方を把握しておきましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録
<input type="checkbox"/> 消火作業するうえで障害となるものはないか。	目視



消火栓（外観）



消火栓（内部）

※消火作業の障害となるものを整理し、非常時に備えましょう。

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

消火機器（スプリンクラー、不活性ガス消火等）

<点検のポイント>

- ・ 防火対象物の種類や規模に応じて様々な種類の消火設備の設置が義務付けられています。
（例：電気室には、水厳禁なため不活性ガス消火設備を設置する）
- ・ 消火設備は、消防法によって法定点検が義務付けられています。点検記録に目を通し、異常がないか確認しましょう。

点検内容	確認方法
<input type="checkbox"/> 法定点検で異常はないか。	点検記録



スプリンクラー



泡消火設備の腐食

<評価方法>

まずは設置年数や更新された年数を調べ、使用年数と耐用年数の関係から評価を実施します。専門家へ依頼し、以下の劣化・トラブルの状況を参考に意見を聴取し、評価を行います。

劣化の程度（時間）

区分	内容
B	使用年数が耐用年数を超えている。
C	使用年数が耐用年数×1.3を超えている。

劣化の程度・トラブルの状況

区分	劣化の程度、機能性・安全性の評価
A	軽度の劣化がある。
	停止に至らないエラーや警告が発生した。
B	機能や性能に影響を及ぼすおそれのある劣化がある。
	機能停止などの不具合が発生したことがある。
C	機能や性能に影響を（現在進行で）及ぼしている劣化がある。
	機能停止などの不具合が頻発している、若しくは現在故障している。

※ 劣化・不具合がないものはSとする。

参考資料【建物部位、設備ごとの耐用年数】

【建物部位】

工事種別	区分	種別	部材	計画更新周期 (年)	備考
建築	屋根	保護防水	保護アスファルト防水	※	
			保護アスファルト断熱防水	※	
建築	屋根	露出防水	アスファルト露出防水	40	
			アスファルト露出断熱防水	40	
			改質アスファルトシート防水	40	
			改質アスファルトシート断熱防水	40	
			シート防水	25	
			シート断熱防水	25	
			塗膜防水	25	
建築	屋根	葺き屋根	アスファルトシングル	40	
			スレート波板	40	
			粘土瓦	-	
			折板	40	
			長尺金属板	40	
			カラーアルミ板	40	
			ステンレス製笠木	40	
建築	屋根	雑	アルミ製笠木	40	
			硬質塩化ビニル管外部縦樋	50	
			鋼管製外部縦樋	-	
			鋼管製内部縦樋(防露)	-	
			トップライト	-	
			手すり(ステンレス製)	-	
			手すり(アルミ製)	50	
			手すり(鋼製亜鉛めっき)	30	
			丸環(ステンレス製)	-	
			屋根シーリング	20	
			石張り(乾式工法)	-	
建築	外部	壁	タイル張り	50	
			複層仕上げ塗材(コンクリート下地)	40	
			厚付け仕上げ塗材(コンクリート下地)	40	
			マスチック塗材塗り(コンクリート下地)	40	
			一般塗装(コンクリート面)	10	
			高耐久塗装(コンクリート面)	20	
			一般塗装(木部)	5	
			保護塗装塗り(木部)	5	
			一般塗装(鉄鋼面)	10	
			高耐久塗装(鉄鋼面)	20	
			スレート波板張り	40	
			押出成形セメント版張り	40	
			シーリング	20	
			ステンレス製嵌殺パネル(周囲シーリング別途)	-	
建築	外部	カーテンウォール	アルミ製嵌殺パネル(周囲シーリング別途)	60	
			PC製(周囲シーリング別途)	-	
			ステンレス製成形板	-	
建築	外部	天井	アルミ製成型板	60	
			けい酸カルシウム板張り	40	
			外装薄塗材(コンクリート下地)	40	
			石張り	-	
建築	外部	床	タイル張り	-	
			ビニル床シート張り	60	
			塗膜防水	25	
			手すり(ステンレス製)	-	
建築	外部	雑	手すり(アルミ製)	50	
			手すり(鋼製亜鉛めっき)	30	
			丸環(ステンレス製)	-	
			タラップ(ステンレス製)	-	
建築	外部建具	アルミ製	アルミ製一般窓	40	
			アルミ製特殊窓	40	
			アルミ製ガラリ	40	
建築	外部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	※	
			鋼製親子開扉SOP	※	
			鋼製片開扉SOP	※	
			鋼製重量シャッターSOP	40	
			鋼製軽量シャッターSOP	30	
建築	外部建具	ステンレス製	ステンレス製引分け自動扉	50	
			ステンレス製片引自動扉	50	
建築	外部建具	ガラス製	ガラスブロック	※	

※ 建物の使用年数の間に更新はないものと想定している部材

注 更新周期は適切な維持保全の取組がされているものとして設定している

【機械設備】

工事種別	区分	種別	部材	計画更新周期 (年)	備考
機械	空調	空調ホィー	貫流ホィー、鋼製縦型ホィー	15	
			炉筒煙管ホィー、鑄鉄製ホィー	20	
機械	空調	煙道	鋼板製煙道(丸形)	30	
機械	空調	温水発生機	無圧式温水発生機(鑄鉄製)、真空式温水発生機(鑄鉄製)	30	
機械	空調	冷凍機	吸収冷凍機、遠心冷凍機、スクルー冷凍機	20	
			チルグユニット(水冷)	15	
			吸収冷温水機、小型吸収冷温水機ユニット	20	
			空気熱源ヒートポンプユニット	15	
機械	空調	冷却塔	FRP製冷却塔、鋼板製冷却塔	20	
機械	空調	空気調和機	水冷式パッケージ形空調機	30	
			空気熱源ヒートポンプパッケージ形空調機、ガスエンジンヒートポンプ形空調機	30	
			マルチパッケージ形空調機	30	
			マルチパッケージ形空調機カセット形	20	
			ユニット形空調機、コンバ形空調機、ファンコイルユニット	30	
		空気清浄	自動巻取型エアフィルター	24	
			電気集塵機、折込み形エアフィルター	20	
		全熱交換器	回転形全熱交換器、静止形全熱交換器、天井埋込み形全熱交換器	24	
		放熱器	ファンベクター	30	
		空調ポンプ	冷温水ポンプ、オイルポンプ	20	
			ホィー給水ポンプ、真空給水ポンプユニット	20	
		空調タンク類	熱交換器、蒸気ヘッダー	20	
			冷温水ヘッダー、膨張タンク、オイルタンク	30	
		空調ダクト	空調用ダクト(長方形、スパイラル)	40	
		制気口・ダンパー	ダンパー(防煙、防火、風量調節、ヒストン、モーター)	30	
			変・定風量ユニット、吹出口、吸込口	30	
		空調配管類	炭素鋼鋼管(白、黒、黒(油用))	30	
			銅管、ステンレス鋼管、塩ビライニング鋼管	30	
		空調弁類	仕切弁(青銅製、鑄鉄製)	15	
			仕切弁(ライニング、ステンレス製)	20	
			玉形弁(青銅製、鑄鉄製)、バタライ弁、ボール弁、逆止弁	15	
			伸縮管継手	15	
			フレキシブルジョイント、鑄鉄製ストレーナー	20	
			オイルストレーナー	30	
		制御弁装置	三方弁装置、温度調整弁装置	15	
			安全弁、減圧弁装置、多量トラップ装置、自動エア抜き弁	15	
			小形電動三方弁、定水位調整弁、電磁弁	20	
		計器	温度計、圧力計、瞬間流量計(ヒート管式)	15	
機械	換気	送風機	送風機(遠心、軸流、消音ボックス付)	30	
		換気ダクト	換気用ダクト(矩形、スパイラルダクト)、換気用硬質塩ビ管	40	
		換気口	換気グリル、排気フード	30	
			ベントキャップ	40	
機械	排煙	排煙機	排煙機	30	
		排煙ダクト	排煙用ダクト	40	
機械	自動制御	自動制御機器類	電子式温度、湿度検出器、操作器、圧縮空気源装置	15	
		自動制御盤類	制御盤、デジタリ式	15	
		中央監視制御	中央監視盤	15	
機械	給排水衛生	給排水ポンプ	揚水用ポンプ、給湯用循環ポンプ	20	
			水中モーターポンプ(雑排水用、汚水用)	20	
			ポンプユニット(加圧給水、直結給水プースタ)	20	
		給湯ホィー	鋼製立形ホィー(給湯用)	15	
		給湯暖房機	給湯暖房機	10	
		機湯沸器	電気ホィー(給湯用)	15	
			ガス湯沸器、電気湯沸器(瞬間式、貯湯式)	10	
		給水給湯タンク類	FRP製タンク、鋼板製タンク、ステンレス製タンク	30	
			鋼板製貯湯タンク	20	
			貯湯タンク(ステンレス製、ステンススクラッド製)、圧力タンク	25	
		厨房機器	ステンレス流し台	40	
		排水金具	グリーストラップ SUS製	40	
		浄化槽	ばっ気方式浄化槽	※	
		給水給湯配管類	銅管、ステンレス鋼管、塩ビライニング鋼管、ホリ粉体ライニング鋼管	30	
			ビニル管、架橋ホリエチレン管、ホリブテン管	25	
			架橋ホリエチレン管、ホリブテン管	30	
		給水給湯弁類	減圧弁	20	
			量水器	15	
		排水配管類	炭素鋼鋼管(白)、ターレットキヤ塗装鋼管	30	
			鑄鉄管、鉛管	40	
		衛生陶器類	便器、洗面器、手洗器、掃除流し、洗面化粧台	40	
			洗濯用防水パン、化粧鏡	20	
		水栓	水栓	40	
		浴槽	FRP製浴槽、ステンレス製浴槽、ユニットバス、ユニットシャワー	30	
		その他衛生設備	砂式手動ろ過機	30	
			滅菌機	15	
機械	消火	消火ポンプ	ポンプユニット(屋内消火栓、スプリンクラー)	30	
		屋内消火栓	屋内消火栓	40	
		屋外消火栓	屋外消火栓	40	
		連結送水管	送水口(埋込形)	40	
		スプリンクラー	スプリンクラー流水検知装置(ヘッド共)	40	
		消火配管・配管類	炭素鋼鋼管(白)、圧力配管用鋼管(白)、塩ビライニング鋼管	30	
		その他消火	二酸化炭素消火起動装置(ヘッド共)	30	
			ハロゲン化物消火起動装置	30	
			ハロゲン化物消火噴射ヘッド	30	
			テスト弁	30	
			放水用器具格納箱、放水口格納箱	40	

※ 建物の使用年数の間に更新はないものと想定している部材

注 更新周期は適切な維持保全の取組がされているものとして設定している

【電気設備】

				計画更新 周期 (年)	備考
工事種別	区分	種別	部材		
電気	受変電	特高受電盤	22kV(C-GIS、屋内)	30	
			22kV(C-GIS、屋外)	25	
			変圧器盤 モールド変圧器	30	
			ガス変圧器(屋内)、モールド変圧器	30	
			受電盤(屋内)	30	
			計器用変圧変流器盤(屋内)	30	
			き電盤・2段積み(屋内)	30	
			変圧器盤(屋内)	30	
			変圧器(油入、モールド)	30	
			高効率変圧器(モールド)	30	
			高圧コンデンサ(油入、モールド)	30	
			高圧機器 直列リアクトル(油入、モールド)	30	
			ディーゼル機	30	
			ガスタービン機	30	
電気	電力貯蔵・発電	ディーゼル発電装置(非常用)	ディーゼル機	30	
			ガスタービン発電装置(非常用)	30	
			太陽光発電装置	25	
			バッテリー	15	
			直流電源装置	20	
			整流器盤 単相又は三相 10A、20A、30A、50A、75A	20	
			蓄電池盤	20	
			無停電電源装置	20	
			制御盤(直入、Y-Δ、インバータ)	30	
			開閉器箱(主幹 3P 100A×2)	30	
			分電盤、住戸用分電盤、リモン盤	30	
			OA盤	30	
			照明器具	25	
			電気	電力	照明器具
LED灯(ダウンライト、住宅用シーリングライト、ブラケット、高天井用、投光器)	15				
白熱灯	40				
HID灯	25				
非常灯(蓄電池組込形)	25				
非常灯(蓄電池別売形)	40				
誘導灯、高輝度誘導灯	20				
LED誘導灯	15				
照明制御装置 天井埋込形	15				
照明操作盤	25				
ケーブルラック、リモンスイッチ、埋込コンセント、フロッピーコンセント	35				
電線管 E25(埋込)	※				
電線管 E25、E75(屋内露出)	65				
電線管 G28、G82(屋外露出)	30				
電線管 PF16(埋込)	※				
電線管 PF22(埋込)	※				
アウトレットボックス	※				
合成樹脂ボックス	※				
フルボックス 300×300×200	※				
フロッピーダクト F5	※				
ジャンクションボックス(フロッピーダクトF5用)	※				
ケーブルラック 鋼製 500W	※				
ケーブルラック 鋼製 1000W	※				
ケーブルラック アルミ 500W	※				
ケーブルラック アルミ 1000W	※				
ケーブルラック トレー形 200W	※				
端末処理 CVT、分岐処理(T分岐)	40				
防火区画貫通処理材 電線管	40				
電気	電線類	電線類	電線 IV、EM-IE	40	
			ケーブル VVF、CVT、EM-EEF、EM-OET、FP-C	40	
			ケーブル EM-FP-C、CVV、EM-CEE、EF-FCPEE	40	
			バスダクト Al-Fe3	40	
			中央監視制御装置	20	
			光成端箱	20	
			光パッチパネル、マルチパッチパネル	20	
			情報用アウトレット	30	
			ルータ、スイッチングハブ	15	
			機器収納ラック	20	
			ネットワーク管理装置	10	
			電子ホタル電話装置 電話機、電子交換機	20	
			端子盤	40	
			出退表示盤、操作器、伝送ユニット	20	
親時計、子時計	20				
増幅器	20				
スピーカ	25				
操作卓、OHP、OHPスクリーン	20				
ワイヤレスアンテナ、マイクロホンダイナミック形、ワイヤレスマイク ハンド形	20				
マイクコンセント、接続盤	30				
インターホン、玄関子機、住宅情報盤	25				
呼出し表示器、復帰押ボタン、呼出し押ボタン	25				
呼出し表示灯	20				
アンテナ(UHF、BS、FM)、アンテナマスト	20				
増幅器、混合器、分岐器、分配器、直列ユニット、機器収容箱	20				
入退出管理装置、入退出制御盤	15				
入退出カードリーダー、カード発行機	15				
機械警備制御盤、状態表示盤	15				
機械警備カードリーダー、最終表示灯、人感センサー	15				
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	火報受信機、複合形受信機、副受信機	25	
			総合盤、火報受信機、中継器、感知器	25	
			非常警報装置	25	
			連動制御盤、自動閉鎖装置	25	
			ガス漏警報受信機	25	
			ガス漏れ警報中継器	20	
電気	避雷・屋外	避雷	避雷針 鋼製支持管、ステンレス製支持管、避雷導線	40	
			避雷針 避雷接地端子箱	40	
			屋外灯 HID灯	20	
			地中管路 FEP 30	※	
			地中管路 FEP 80	※	
			地中管路 PLP	※	
			ハンドホール 900×900×900	※	
			接地 接地板 t1.5×900×900	※	
			接地 接地棒 φ14×1.500	※	
			接地 接地端子箱	40	
			高圧気中開閉器、高圧ガス開閉器	20	
			エレベーター(一般、マシンルームレス、普及形、非常用、油圧)	30	
			エスカレーター	30	
			その他昇降機	30	
※ 建物の使用年数の間に更新はないものと想定している部材					
※ 更新周期は適切な維持保全の取組がはたしているものとして設定している					

※ 建物の使用年数の間に更新はないものと想定している部材
注 更新周期は適切な維持保全の取組がされているものとして設定している

参考資料【用語説明】

タイル仕上げ

タイルをモルタルやセメントペースト、接着剤を用いて張り付けた仕上げ

モルタル塗り仕上げ+吹付材、塗装等

モルタル塗り仕上げの上にセメントや合成樹脂などを吹き付けた仕上げ

コンクリート打ち放し

コンクリート表面を仕上げ材料で覆わず、型枠を外した面をそのまま仕上げ面とする仕上げ

サイディング

建築物の外壁に使用するパネル

アスファルト防水（保護層あり）

アスファルト防水の上にコンクリートなどの保護層を設けた防水

アスファルト防水（保護層なし）

アスファルト防水層がそのまま露出となっている防水

シート防水

合成ゴム系や合成樹脂系の防水シートを接着剤等で防水層を形成する工法

塗膜防水

合成ゴム系、合成樹脂系の防水材料を塗布して防水層を形成する工法

屋根材（金属板）

金属板を使用した屋根で、横葺き、瓦棒葺き、平葺き等がある。

屋根材（スレート板）

スレートを使用した屋根。スレートには石質の薄板とセメント製品がある。

コンクリート打ち放し

コンクリート表面を仕上げ材料で覆わず、型枠を外した面をそのまま仕上げ面とする仕上げ

パラペット

屋上において、防水層の端部のおさまりのために設けた低い壁

笠木

雨水の侵入を防ぐためにパラペットの上部に取り付けたもの

ルーフトレン

雨水に伴って入ってくる土砂、塵芥、木の葉などの管への流入を防ぐため、屋根面に設ける雨水用の排水金物

ボイラー

蒸気や温水を発生させる機器。鋳鉄製ボイラー、鋼製ボイラー、炉筒煙管ボイラー、貫流ボイラー、水管ボイラー、小型ボイラーなど多くの種類がある

ターボ冷凍機

高圧の電気を使用し回転する羽根車によって冷媒ガスの圧縮を行い、冷房用の冷水をつくる機器。

冷温水発生機

冷暖房用の冷水、暖房用の温水をつくる機器

ヒートポンプチラー

空気中などから熱を利用する技術であるヒートポンプにより空調用の冷温水を作る装置

冷却塔

室内の空気を冷やすことで温まった冷却水を再び冷やすための熱交換装置。クーリングタワーともいう

冷温水ポンプ

液体の移動や加圧に用いる機器。冷熱源機器によって発生した冷水や温水を空調機やファンコイル等へ搬送するための冷温水ポンプ

ユニット型形空調機

空気を冷やしたり加熱するための冷温水コイルや、送風機、加湿ノズル、ドレンパンなどで構成される

ファンコイルユニット

小型の空調機のひとつ。ファン、吹出口、冷温水コイル、フィルターなどからなる。床置き型、天上埋込型などがある。

パッケージエアコン

空調システムの冷凍機と空調機を一体にパックしたもので、冷凍機の冷却方法として空冷式と水冷式があり、大型の場合は冷却塔を用いた水冷式が多い

受水槽

建築物や各所に上水を供給するためのタンク。水道本館から引き込んだ水をいったん貯水する受水タンク

高架水槽

建築物や各所に上水を供給するためのタンク。受水タンクから揚水した水を貯水し、重力を利用し各所に配水する設備

浄化槽

下水道が接続できない施設では浄化槽を設けて、し尿及び生活排水を浄化して構外の排水管に接続

ガス給湯器

ガスを燃料とした給湯設備の加熱装置。瞬間式と貯湯式とがある。（電気の方式もある）

受変電設備（キュービクル）

電気事業者からの電気の供給を照明器具等で使用する100Vや200Vの電圧に降圧し、安全に電気を供給するための機器

非常用発電機

商用電源が停止した際に消火ポンプ類や非常用エレベーターなどに電気を供給する非常用設備

巻上機（エレベーター）

電動機、減速機、綱車等で構成され、ロープを駆動してかごを昇降させる装置

自動火災報知設備

火災発生による煙、熱又は炎を自動的に検出し、火災発生を報知する設備

誘導灯

避難を容易にするために避難口や避難方向を示す灯

非常用照明

火災時等に安全な避難を図るため、商用電源が停止した際に点灯する予備電源を設けた照明器具

防煙壁

火災時の煙の流動を防ぐ目的で天井から50cm以上下方に突出した垂れ壁

排煙窓

火災時に発生した煙を屋外に排出するために壁面に取り付けた手動で解放できる窓

排煙用手動開放装置

排煙窓を手動で解放する際に使用する操作器（排煙用オペレーターともいう）

防火戸

火災の拡大を防ぐために外壁、内部の防火区画などの開口部に設ける扉。常に閉鎖されているものを常時閉鎖式、火災を感知すると閉鎖するものを随時閉鎖式（常時開放式）という

ドアクローザー

開かれた扉を自動的に速度を調整して静かに閉める装置

屋内消火栓

火災に対し、消火栓箱に収められた放水用具を用いて、初期の消火活動を行う一般的な消火設備

※用語説明は

「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック 【平成 31 年版】 一般財団法人建築保全センター」による

日常点検チェックシート

- ・ 日常点検には、資格や専門知識は不要です。
- ・ 点検は、目視を中心にその他聴診、触診により行ってください。
※点検時のポイント等は、資料編1「日常点検ハンドブック」に記載しておりますので参考にしてください。
- ・ 点検は、できるかぎり2人で行いましょう。
1人：目視・触診・計測等を行う 1人：チェックシートへの記入する、資料(図面、ハンドブック等)を持つ
- ・ 備考の欄には、異常があった個所や具体的な内容など自由に記載してください。
- ・ 異常があった場合は、評価基準欄に記載されている評価基準に従って劣化度(S、A、B、C)を判定して記載します
※評価基準は、資料編1「日常点検ハンドブック」をご参照下さい。
(注)外壁等で複数の異常が見つかった場合は、まずは図面にメモして、その後に全体を見て評価しましょう。
- ・ 劣化度入力後は、建築物保全情報システムへ登録してください。

点検年度		施設名称	
点検者所属		点検者	

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕			対象部位 有	点 検 内 容	日常点検			前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)				
					点検日	異常					建基法12条		建基法12条以外 の点検		
						有	無				番号	要是正			
建築	建物の敷地	地盤 〔P6〕	<input type="checkbox"/>	敷地に地盤沈下や地割れ、変形等はないか。							建-1(1)	<input type="checkbox"/>			
		擁壁 〔P7〕	<input type="checkbox"/>	擁壁に傾きや膨らみ、ひびわれ等はないか。							建-1(8)(9)	<input type="checkbox"/>			
		塀、フェンス 〔P10～12〕	<input type="checkbox"/>	(ブロック塀) 傾きやぐらつき、ひびわれ、破損等はないか。 (金属フェンス) 傾きやぐらつき、腐食(錆)、破損等はないか。							建-1(7) (金属フェンスは 含まれない)	<input type="checkbox"/>			
		敷地内の排水 (側溝、排水樹) 〔P8〕	<input type="checkbox"/>	ひびわれや水の流れの悪いところ(傾きや 不陸等)はないか。							建-1(2)	<input type="checkbox"/>			
				土砂の流出による地盤の陥没はないか。								建-1(2)	<input type="checkbox"/>		
				土砂や落ち葉等が溜まっていないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					建-1(2)	<input type="checkbox"/>		
		敷地内の通路 〔P9〕	<input type="checkbox"/>	通路の舗装面に不陸やひびわれ、陥没等 による段差はないか。									<input type="checkbox"/>		
				通路上のマンホールや側溝の蓋に外れや がたつき、損傷はないか。											
				視覚障害者誘導ブロック(点字ブロック)に剥離 や段差はないか。											
				避難経路や点字ブロック上に障害となるもの はないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					建-1(5)	<input type="checkbox"/>		

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕			対象部位 有	点 検 内 容	日常点検			前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)		
					点検日	異常					建基法12条		建基法12条以外 の点検
						有	無				番号	要是正	
外部	外壁等 (通路面) [P13～18]	<input type="checkbox"/>	外壁やひさし等に浮き・ふくれや、ひびわれ・剥落はないか。							建-2(1)～(4)	<input type="checkbox"/>		
	外壁等 (通路面以外) [P13～18]	<input type="checkbox"/>								建-2(1)～(4)	<input type="checkbox"/>		
	外部建具 (防火戸除く) [P19]	<input type="checkbox"/>	開閉時にがたつきや異音等はないか。							建-2(5)	<input type="checkbox"/>		
			本体や窓枠に錆や腐食、変形等はないか。								建-2(5)	<input type="checkbox"/>	
			【対象】公道、不特定多数の人が通行する構内 通路、広場等に面する外壁等 ガラスにひびわれはないか。								建-2(5)	<input type="checkbox"/>	
外部設置物 [P20]	<input type="checkbox"/>	外壁に設置されたもの(室外機、照明、広告板、雨樋等)の本体や支持金物に、錆や腐食、取り付け不良はないか。							建-2(7)(8)	<input type="checkbox"/>			
屋上	防水 (陸屋根) [P21～25]	<input type="checkbox"/>	防水層にふくれやジョイント部のはがれ、破損等はないか。 モルタル等の保護層にひびわれ等はないか。							建-3(1)(2)	<input type="checkbox"/>		
	※屋上にある熱源機器、室外機等の空調和設備や高架水槽等の建築設備も合わせて点検をします。		屋根材(金属板、スレート板、瓦等)に錆や腐食、ひびわれ等はないか。							建-3(7)	<input type="checkbox"/>		
	笠木 [P29]	<input type="checkbox"/>	(モルタル製) ひびわれや浮き、欠損等はないか。 (金属製) 錆や腐食、ずれや変形はないか。							建-3(3)(4)	<input type="checkbox"/>		
	排水溝、ルーフトレイン [P30]	<input type="checkbox"/>	排水溝やルーフトレインの周りに、ごみや落ち葉等が溜まってないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				建-3(5)	<input type="checkbox"/>		
	天窓 [P31]	<input type="checkbox"/>	ガラスやカバーにひびわれ、窓枠に錆や腐食はないか。								<input type="checkbox"/>		

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕		対象部位 有	点 検 内 容	日常点検		前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)		
				点検日	異常				建基法12条		建基法12条以外 の点検
					有	無			番号	要是正	
機械	空気調和 設備 (集中管 理)	熱源機器 (ボイラー、冷凍機、 冷温水発生機、 ヒートポンプチラー) [P36]	<input type="checkbox"/>	法定点検やメーカーの点検で異常はないか。 【定期報告(建基法12条点検)を除く】							
			<input type="checkbox"/>	本体に損傷、腐食がないか。					建-3(8) 換-1(12)(13)	<input type="checkbox"/>	ボイラー(能力による) 労働安全衛生法 (ボイラー及び圧力容器安全 規則)
			<input type="checkbox"/>	異臭、異音、大きな振動はないか。					換-1(14)	<input type="checkbox"/>	冷凍機(能力による) 高圧ガス保安法 フロン排出抑制法
			<input type="checkbox"/>	冷暖房能力が著しく低下していないか。							熱源全般 シーズン切替毎のメーカー や設備業者による点検
			<input type="checkbox"/>	エネルギー使用量(料金)が前年同月比で 著しく増加していないか							
	冷却塔 [P37]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	本体に損傷、腐食がないか。					建-3(8) 換-1(12)(13)	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	異臭、異音、大きな振動はないか。					換-1(14)	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	下部水槽から水があふれ出ていないか。							
			<input type="checkbox"/>	薬注設備に薬剤が補充されているか、 また定期的(年1回)に水槽や充填材の洗浄 をしているか。		<input type="checkbox"/>					
	ポンプ (冷温水、冷却水) [P38]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	本体に損傷、腐食はないか。					換-1(12)(13)	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	異臭、異音、大きな振動はないか。					換-1(14)	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	ポンプや周りの配管からの水漏れはないか。							

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕			対象部位 有	点 検 内 容	日常点検			前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)			
					点検日	異常					建基法12条		建基法12条以外 の点検	
						有	無				番号	要是正		
	空気調和器(エア ハンドリングユニット (AHU)) [P39]	<input type="checkbox"/>	異臭、異音、大きな振動はないか。								換-1(14)	<input type="checkbox"/>		
			機器外に水漏れが発生していないか。											
			フィルターは目詰まりをしていないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
	空気調和器(ファン コイルユニット(FC U)) [P40]	<input type="checkbox"/>	異臭、異音、大きな振動はないか。								換-1(14)	<input type="checkbox"/>		
			機器外に水漏れが発生していないか。											
			フィルターは目詰まりをしていないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
	空気調和 設備 (個別)	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか											冷媒がフロン類(能力によ る) フロン排出抑制法
			異臭、異音、大きな振動はないか。											
			室内機周辺の水漏れはないか。											
			室外機に損傷や腐食はないか。								建-3(8)	<input type="checkbox"/>		
			室内機のフィルター、室外機のフィンが 目詰りしていないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕			対象部位 有	点 検 内 容	日常点検		前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)			
					点検日	異常				建基法12条 番号	要是正	建基法12条以外 の点検	
						有							無
	換気設備	換気扇 〔P42〕	<input type="checkbox"/>	換気扇は作動するか。						建-4(40) 換-1(8) -2(11)	<input type="checkbox"/>		
				異臭、異音、大きな振動はないか。									
		送風機 〔P43〕	<input type="checkbox"/>	本体に損傷、腐食はないか。						建-4(40) 換-1(7) -2(12)	<input type="checkbox"/>		
				異臭、異音、大きな振動はないか。									
	機械	給排水・ 衛生設備	飲料用水槽 〔P44〕	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか。 【定期報告(建基法12条点検)を除く】								
					本体や架台に損傷、腐食、漏水はないか。						建-3(8) 給-2(3)	<input type="checkbox"/>	水道法 (水道法施行規則)
				オーバーフロー管、通気管の防虫網が 破れていないか。									
				蓋は施錠しているか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
				毎年1回、清掃はされているか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	ポンプ (給排水) 〔P38〕	<input type="checkbox"/>	本体に損傷、腐食はないか。						給-2(5) -3(4)(5)	<input type="checkbox"/>			
			異臭、異音、大きな振動はないか。										
			ポンプや周りの配管からの水漏れはないか。										

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕		対象部位 有	点 検 内 容	日常点検		前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)			
				点検日	異常				建基法12条		建基法12条以外 の点検	
					有				無	番号		要是正
	衛生器具 (トイレ、水栓) [P45]	<input type="checkbox"/>	器具に著しい損傷や腐食はないか。						給-3(12)	<input type="checkbox"/>		
			水に錆が混じっていないか。									
			トラップからの異臭はないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	浄化槽 [P46]	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか。									浄化槽法
			マンホールが開放されていないか、 不具合はないか。									
			異臭、異音、大きな振動はないか。 ブロー等が停止していないか。									
			マンホールから泡があふれていないか。									
	ガス設備	ガス設備 [P47]	<input type="checkbox"/>	異臭(ガス臭さ)や著しい腐食はないか。						給-2(10)	<input type="checkbox"/>	

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕		対象部位 有	点 検 内 容	日常点検			前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)		
				点検日	異常					建基法12条		建基法12条以外 の点検
					有	無				番号	要是正	
電気	受変電設備 [P48]	<input type="checkbox"/>	法定点検や保守点検業務の点検で異常はないか。									電気事業法 (広島市保安規定)
			屋外設置の場合、本体に損傷や腐食はないか									
			電気室やフェンス、盤の扉は施錠はされているか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	蓄電池 [P49]	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか。						非-4(1) -5(3)~(6)	<input type="checkbox"/>	電気事業法 (広島市保安規定)	
	非常用発電 [P50]	<input type="checkbox"/>	法定点検や保守点検業務の点検で異常はないか。						排-4 非-6	<input type="checkbox"/>	消防法	
			屋外設置の場合、本体に損傷や腐食はないか									
負荷設備(照明、コンセント) [P51]	<input type="checkbox"/>	照明器具の損傷や腐食による脱落の危険性はないか。						建-4(34) 昇	<input type="checkbox"/>			
		コンセントでタコ足配線になっているところはないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
昇降機	エレベーター、エスカレーター [P52]	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか。						建-5(37) 昇	<input type="checkbox"/>	労働安全衛生法 (クレーン等安全規則)	
			エレベーター機械室は施錠されているか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕		対象部位 有	点 検 内 容	日常点検			前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)		
				点検日	異常					建基法12条		建基法12条以外 の点検
					有	無				番号	要是正	
防災	自動火災報知器 〔P53〕	<input type="checkbox"/>	法定点検や保守点検業務の点検で異常はないか。									消防法
			受信機のランプが点灯していないか。									
	誘導灯、非常用照明 〔P54〕	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか									消防法
			誘導灯が消えている箇所はないか。						建-5(39) 非-2(1) -3(1)	<input type="checkbox"/>		
	防煙壁 〔P55〕	<input type="checkbox"/>	(可動式) 法定点検で異常はないか。						建-5(26) 排-3	<input type="checkbox"/>		
			(固定式) 防煙壁にき裂、破損、変形等はないか。						建-5(25)	<input type="checkbox"/>		
	排煙設備 〔P56〕	排煙機 〔評価のみP43〕	<input type="checkbox"/>	(機械排煙) 法定点検で異常はないか。						建-5(21) (28)(34) 排-1(1)(6)~(8) (44)(47)(48) -2(1)(15)(17)~ (19)	<input type="checkbox"/>	消防法
		排煙窓	<input type="checkbox"/>	(自然排煙) 排煙窓や手動開放装置に損傷、変形、腐食がないか。						建-5(22) (29)(35)	<input type="checkbox"/>	消防法
			手動開放装置の操作に支障となるものはないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			建-5(22) (29)(35) 排-1(14)(35)	<input type="checkbox"/>		

(注)「網掛け」は劣化に関わらない運営に関する項目のため、劣化度評価は不要。

点検対象部位・設備 〔日常点検ハンドブック該当ページ〕		対象部位 有	点 検 内 容	日常点検		前回劣化 度(参考)	劣化度	備 考	参考(定期点検の状況)			
				点検日	異常				建基法12条	建基法12条以外 の点検		
					有						無	番号
防火戸 (防火扉、防火シャッター等) 〔P57〕	<input type="checkbox"/>	(随時閉鎖式) 法定点検で異常はないか。							防-防火扉(1)～ (17、防火シャッ ター(1)～(27)、 耐火スクリーン (1)～(23)、ドレ ンチャー(1)～ (26)			
		(常時閉鎖式) 損傷や腐食はないか、開閉の不具合はない か。							建-4(30)(31)			
		閉鎖時の障害となるものはないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				建-4 (32)(33)(35) 防-(1)	<input type="checkbox"/>		
	避難経路 (廊下、階段、避難バルコニー 等) 〔P58〕	<input type="checkbox"/>	避難経路上に避難の障害となるものはないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			建-5(3)(5)(9) (14 (23)(31)(36)	<input type="checkbox"/>		
	消火設備	屋内消火栓 〔P59〕	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか。								消防法
				消火作業するうえで障害となるものはないか。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	消火機器(スプリン クラー消火、不活性 ガス消火等) 〔P60〕	<input type="checkbox"/>	法定点検で異常はないか。								消防法	
追加 項目		<input type="checkbox"/>										
		<input type="checkbox"/>										
		<input type="checkbox"/>										
		<input type="checkbox"/>										

↑ 項目にない部位や設備の点検を実施した場合は、自由追加項目欄を使用して記録する(建築保全情報システムへは反映されません)

自由記入欄は別シート