

公営住宅等日常点検マニュアル (木造編)

平成28年8月
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

公営住宅等日常点検マニュアル（木造編）

目次

1. はじめに

- (1) 本書の目的----- 1
- (2) 本書で解説する日常点検の対象部位----- 1

2. 点検を実施するための準備、注意事項

- (1) 実施体制----- 2
- (2) 事前準備----- 2
- (3) 服装、携行品----- 2
- (4) 安全対策----- 2

3. 日常点検項目一覧

- ◇ 建築物----- 3
- ◇ 建築設備----- 4

4. 日常点検内容の解説

- ◇ 建築物----- 5
- ◇ 建築設備----- 16

5. 日常点検チェックリスト

- ◇ 建築物----- 17
- ◇ 建築設備----- 18

6. 日常点検の位置づけ

- (1) 定期点検との関係----- 19
- (2) 日常点検の内容----- 21

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

- ◇ 建築物----- 22
- ◇ 建築設備----- 28

1. はじめに

(1) 本書の目的

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要である。

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。そのため、建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」とする）だけではなく、法定点検の対象外の住棟においても同様の点検（以下、法定点検とあわせて「定期点検」とする）を定期的を実施することが重要である。

更に不具合への迅速な対応を図る観点からは、定期点検の他に日常的な保守点検（以下、「日常点検」とする）を実施することが望ましい。

本書は、公営住宅等の事業主体が日常点検を実施する際に参照できるよう、具体的な点検項目及び点検内容を解説するものである。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、危険を伴うものについては緊急措置を施し、専門技術者への詳細調査依頼、修繕計画への反映等の適切な対処を取ることが求められる。

また、点検結果はデータベース化（※1）し、計画的な修繕、維持管理に反映させることが望ましい。

公営住宅等の構造・工法によって点検項目が異なるため、本書は「耐火（※2）・準耐火構造（※3）編」と、「木造編」を分冊として作成した。

なお、「木造編」は共用部分の無い戸建て住宅や長屋建て住宅を想定している。共用部分のある木造住宅については「耐火・準耐火構造編」を参照されたい。

※1：国土交通省住宅局住宅総合整備課は、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース」を作成した。点検や修繕等の履歴を蓄積・管理するデータベースを持たない事業主体においては、「公営住宅等維持管理データベース」を活用し、今後の維持管理に役立てていくことも考えられる。

※2：主にRC（鉄筋コンクリート）造、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造、PC（プレキャストコンクリート）造を想定

※3：主に鉄骨造、補強コンクリートブロック造を想定

(2) 本書で解説する日常点検の対象部位

公営住宅の住戸内部については、空家発生時や入居者から連絡があった際に随時点検・修繕を実施していることが想定されるため、本書で解説する日常点検は外観から目視で確認できる範囲を対象とする。

2. 点検を実施するための準備、注意事項

(1) 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容としているが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施することが望ましい。

(2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認しておく。前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検できるようにする。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておく。

(3) 服装、携行品

○服装

点検実施時の服装は動きやすいものとし、身分を明らかにするもの（身分証明書や名札、腕章等）を着用する。

履物は運動靴等の歩きやすいものとし、安全のためヘルメットや軍手を着用することが望ましい。

○携行品

デジタルカメラ、図面（配置図、平面図、立面図があると望ましい）、筆記具、日常点検チェックリスト（本書：5. 参照）等

(4) 安全対策

点検実施中に事故やトラブルが起こらないよう、以下の通り十分注意する。

- 高所、暗所、足元の不安定な場所、危険な場所には無理をせず立ち入らない。
- 日常点検は、あくまで歩行で移動できる範囲、かつ安全な場所から目視で確認できる範囲で実施すればよい。
- 例えば屋上の周囲に設置してあるフェンスやパラペットの外側、庇等、調査が危険と思われる場所は無理をしない。
- 降雨時、強風時、夕方や夜間には点検を実施しない。特に屋上には上らない。
- 雨上がりは滑る場合があるので十分注意する。
- 屋上に設置されている設備、避雷設備には触れない。
- 写真撮影の際、構図あわせ等で後ろ向きに移動することは、大変危険であり、特に注意を要する。

3. 日常点検項目一覧

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき

◆ 建築物

日常点検を行うことが望ましい。

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 （外装仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

III. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

4. 日常点検内容の解説

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

ア) 地盤

■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況

敷地内の地中には、電気、ガス、給排水の配管類、それらに附帯する設備等が埋設されている。

特に通路、排水溝、マンホール等の周囲は、一旦掘り起こした土で埋め戻されているので、経年に伴い沈下する可能性がある。

敷地内の傾斜や不陸の状態によっては、地中に埋設されている配管設備類の機能に支障を及ぼす可能性がある。

敷地内の傾斜や不陸は、芝張りや砂利敷き等の場合は確認しやすいが、コンクリートやアスファルトで舗装されている場合は、ひび割れ等の状況で推測することとなる。



●建築物、工作物周辺の亀裂

【点検のポイント】

- 建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていないか。
- 敷地内の不陸や傾斜、き裂、陥没、隆起等により裂け目が発生する等相対的な著しい段差がないか。

イ) 敷地

■敷地内の排水の状況

敷地内には雨水や汚水を排水するための排水管、側溝、ため桝等がある。

経年に伴い排水管の勾配が変わってしまったり、定期的な清掃が行われていないこと等により、排水の流れが悪くなると排水管の詰まりによる排水の溢れ等につながる。



●雨水桝

【点検のポイント】

- 排水管の詰まりによる汚水の溢れ等がないか。
- 雨水桝、汚水桝などの排水不良、損傷、清掃状況の不備等がないか。
- 桝蓋、マンホールのがたつき等がないか。
- 側溝、排水溝等の破損、排水不良、がたつき等がないか。



●側溝

ウ) 敷地内の通路

I. 敷地及び地盤

■敷地内の通路の支障物の状況

敷地内には避難及び消火活動のための、道路に通じる通路がある。災害時を想定し、避難時の経路に従って、通路に支障物（物品の堆積や自転車置場としての利用等）がないか確認する。

【点検のポイント】

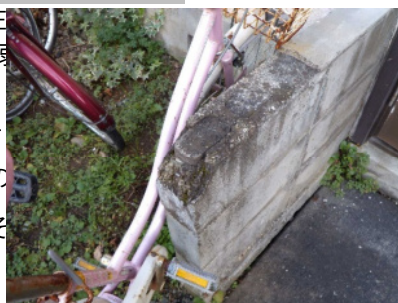
- 敷地内の通路に支障物がないか。

エ) 塀

■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況

ブロック塀は、古い物から耐震対策を施した物まで混在している。一部が破壊されるとブロック間の連帯の力が弱まり、地震でなくとも倒壊の危険性が高まる。

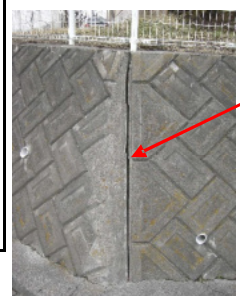
組積造の塀は、レンガ、化粧ブロック、大谷石等の材料をモルタル等でつなぎあわせて塀とするもので、材料間の目地にひび割れ等が生じると、少しの衝撃で倒壊するおそれがある。



●ブロック塀の破

【点検のポイント】

- 著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていないか。
- 塀と控え柱・壁（塀の倒れを支える柱・壁）の接合部に著しいき裂、離れ等がないか。
- 塀基礎部が陥没、周辺地盤との間の相対的な著しい沈下、隆起等がないか。
- 塀基礎部に著しいき裂等がないか。



●間知ブロックのコーナー部亀

■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況

金属フェンスは敷地境界を明確にするとともに、防犯や危険箇所への立ち入り制限等の役割を果たしている。

このような箇所に設置されているフェンスに著しい破損があった場合は、仮囲い等の応急措置を施した上で修繕等の手配を行う。



●金属フェンスの変形、破損

【点検のポイント】

- 金属フェンス等に変形、破損、腐食（さび）、ゆるみ等がないか。

オ) 擁壁

■擁壁の劣化及び損傷の状況

擁壁とは、土砂流出等のおそれのある敷地の法面（傾斜の表面）を保護し、災害を防止するためのものであるため、全面にわたってひび割れ等がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 著しい傾斜若しくはひび割れがないか。
- 目地より土砂が流出していないか。



●擁壁のひび割れ

■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況

擁壁には、一定の間隔で水抜きパイプが設置されており、これが詰まると豪雨等の際に水圧で崩れるおそれがあるため、常に水が出やすい状態にしておかなければならない。

【点検のポイント】

- 水抜きパイプに詰まりがないか（外部より目視で確認、必要に応じて鉄筋棒等を挿入）

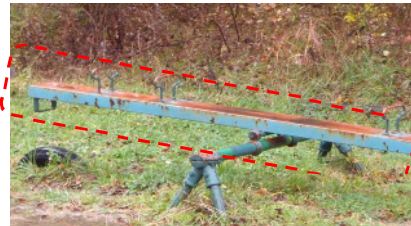
カ) 屋外工作物

■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況

遊具の腐食（さび）や破損は、脱落、身体挟み等の思わぬ事故につながる恐れがあるため、定期的に注意して確認する。既に腐食（さび）や破損、ぐらつき等があり危険な状況にあるもの、金具の破断や外れの恐れがあるものは、使用禁止処置を施した上で修繕等を手配する。

また、砂場の砂は衛生上の面から定期的な砂の入れ替えが必要である。

ベンチは、木製の場合は防虫・防腐処理を行っていても腐朽は意外に早い。また、プラスチック製の場合は破損しやすいので、定期的な取替えを見込んでおく必要がある。



●遊具の錆

【点検のポイント】

- 遊具、ベンチ等の本体の腐食（さび）、腐朽、破損、ぐらつき、傾き、作動不良（遊具）等がないか。

I. 敷地及び地盤

キ) 屋外電気設備

■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況

敷地内の外灯は防犯上、重要な役割を果たしているため、不具合なく点灯すること、自動点滅器（夕方暗くなると感知し点灯する装置）により点灯するタイプのものについては、夕方に点灯しているかを確認する。

あわせて、居住者の安全に影響を及ぼすようなぐらつきや傾き等、外灯本体の劣化の状況も確認する。

【点検のポイント】

- 屋外の照明器具やポール等のぐらつき、傾き、損傷、変形及びさび等がないか。
- ソーラータイマー等の自動点滅器による入り切り、設定に従った作動状態に不具合がないか。
- 照明器具本体やその付近の異音、異臭がないか。



●外灯の錆

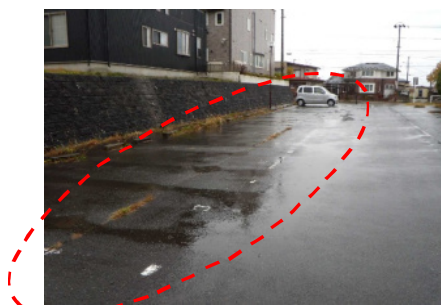
ク) 通路・車路

■平面駐車場の劣化及び損傷の状況

車路の舗装に損傷、変形、浮き等がなく車両の通行がスムーズにできること、駐車部分の白線区画の剥がれや車止めの外れがなく、適切に駐車できることを確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内駐車場の仕上げ材料、駐車場の白線区分等の損傷、変形、浮きまたは視認不良がないか。



●駐車場の白線区分の損傷

■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況

通路は大きく歩行者用と車両用に分けられ、目的に応じた舗装が施されている。人や車両がスムーズに通行できること、歩行者用通路に車両を進入させないこと、歩行者が誤って車路に進入しないようにすること等が大切である。

スロープや屋外階段については、手すりや階段本体のぐらつき等、通行上の危険性がないかを確認する。

【点検のポイント】

- 敷地内通路の仕上げ材料（車道舗装、歩道舗装等）の損傷、変形、浮きまたは視認不良がないか。
- 通路にあるマンホール蓋等にぐらつき、歩行部に水たまりの痕跡がないか。
- スロープや屋外階段の手すり、屋外階段本体、案内表示板、支持部材及び支柱埋設部の著しい損傷、変形、腐食（さび）、ぐらつき等がないか。



●屋外階段手すりの錆

ケ) 付属施設

■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況

支柱や屋根がスチール製、鋼板製の場合、腐食（さび）を放置すると耐用年数を縮めるため、定期的な塗装が必要である。

アルミ製やステンレス製の場合でも汚れや腐食（さび）がひどい場合は塗装が必要となる。

木製の場合は、防虫・防腐処理を行っていても腐朽が進むので、注意が必要である。



●ゴミ置場屋根の錆

【点検のポイント】

- 自転車置場、ゴミ集積所等本体の腐食、腐朽、破損、欠損、ぐらつき、傾きがないか。



●ゴミ置場支柱柱脚の錆

II. 建築物の外部

ア) 基礎

■基礎の沈下等の状況

地盤の沈下、移動等により基礎部に損傷が生じると、建物全体に支障をきたすこととなる。

建物全体としての傾斜の程度は、基礎の高さ等の連続的な箇所や基礎のひび割れのパターン、建具の開閉具合（入居者からの通報による）から判断する。

【点検のポイント】

- 建物の傾斜はないか。
- 地盤沈下、およびズレがないか。
- 基礎部のひび割れがないか。
- 建物周辺の地盤沈下がないか（通行上の支障の有無）。

■基礎の劣化及び損傷の状況

基礎のひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。

更にコンクリート躯体に欠損がある場合は、既に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

また、錆汁を伴うひび割れや欠損は、ひび割れが鉄筋まで到達し、鉄筋が腐食していることが予想され、それを放置すると雨水等の浸入により、さらに鉄筋腐食が促進され、かぶりコンクリートの浮き・はく落・欠損が生じることが懸念される。

【点検のポイント】

- ひび割れ（目安：幅0.5mm以上）がないか。
（規則性がある場合は沈下の疑いも有）
- 欠損（目安：深さ20mm以上）がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス（白華）がないか。



●基礎のジャンカ



●基礎のひび割れ



●基礎のひび割れ



●アンカーの露出

イ) 土台

■土台の沈下等の状況

土台は柱を基礎に定着させているもので、柱にかかる建物自重、積載荷重及び地震、台風等による外圧を基礎に伝える役割がある。

建物全体としての傾斜の程度は、建具の開閉具合（入居者からの通報による）等から判断する。

【点検のポイント】

- 土台にたわみ、傾斜等がないか。
- 建具開閉に支障がないか。（入居者からの通報による）

■土台の劣化及び損傷の状況

土台にシロアリや腐朽の被害が直接確認できる場合、その建物の構造耐力が一定程度低下している可能性が高い。表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未湿潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害がないか。
- 緊結金物に著しい錆、腐食等がないか。



●土台の蟻害

ウ) 外壁（躯体等）

■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況

建物の木部構造体にシロアリや腐朽の被害が直接確認できる場合、その建物の構造耐力が一定程度低下している可能性が高い。表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未湿潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- 木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害がないか。
- 緊結金物に著しい錆、腐食等がないか。



●外壁の木部塗装劣化

II. 建築物の外部

エ) 外壁（外装仕上げ材等）

■金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況

金属系パネルの仕上げ材から下地材（合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合や、欠損や穴あきに至る恐れがあるほど錆や化学的侵食が生じている場合は、雨水の浸入等により構造材の劣化を促進させる要因となる。

また、複数の仕上げ材（金属系パネル）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。



●金属系パネルのさび

【点検のポイント】

- パネル面又は取合い部が著しい錆等により変形していないか。
- 金属の著しい錆びまたは化学的浸食がないか。

■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況

外装仕上げ材から下地材（ボード・防水紙、構造材等）まで連続したひび割れ等が生じている場合や、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている場合は、雨水の浸入等により構造材の劣化を促進させる要因となる。

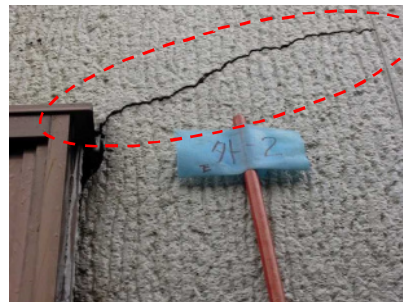
また、複数の仕上げ材（サイディング）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。



●窯業系サイディングのひび割れ

【点検のポイント】

- 外壁に下地まで到達するひび割れ、欠損、はらみまたは剥落がないか。
- 複数の仕上げ材にまたがるひび割れまたは欠損がないか。
- 仕上げ材の著しい浮きがないか。



●窯業系サイディングのひび割れ

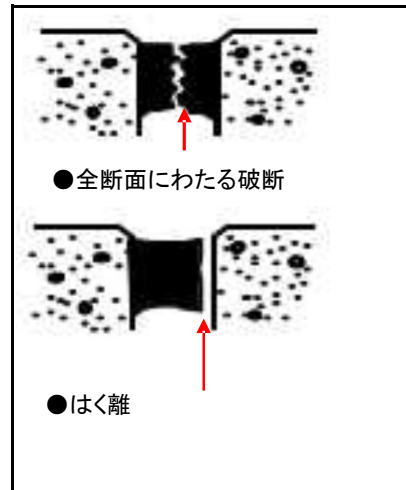
■シーリングの劣化及び損傷の状況

シーリング材の目地断面に対して、全断面にわたり破断またははく離している状態は、雨水が浸入する危険性が高い。欠損が生じている場合も浸水の危険性が高い。また、破断またははく離による亀裂の深さが2mm以上の場合はシーリング材の劣化が進行している。

破断・はく離による亀裂の深さは表面からの確認は困難であるが、定規などを差し込んでの測定は損傷の恐れがあるため好ましくない。周囲を指圧することにより亀裂部分を開き、おおよその深さを目視で確認する。

【点検のポイント】

- シーリング材の破断・はく離による亀裂の深さが2mm以上でないか。欠損はないか。



●指圧による亀裂の深さの確認

(一部拡)



●シーリング材のはく離



●解説：その他の劣化現象

シーリング材表面は仕上塗材が施されることが多い。その表面は時間と共にひび割れが発生し、美観上好ましくないが、ひび割れの発生のみであれば防水性能上は影響がないので経過観察を行う。



●シーリング材表面のひび割れ
(防水性能上は影響なし)

II. 建築物の外部

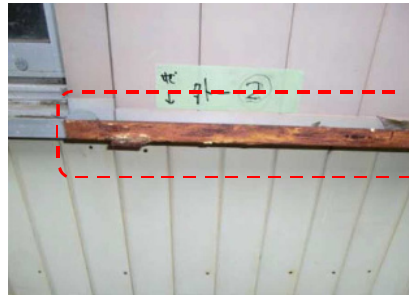
オ) 外壁（窓サッシ等）

■サッシ等の劣化及び損傷の状況

屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損は、雨漏り・水漏れが発生する可能性が高い。

【点検のポイント】

- サッシ等の腐食（さび）又は破損等により変形していないか。
- 開口部周囲のシーリングのき裂、欠損、剥離、破断等がないか。



●サッシのさび



●サッシのさび

カ) 建具

■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況

錆止め塗装が施された鋼製ドアは定期的に塗り替えを行わなければ腐食（さび）が進み、美観のみならず、ドア本体の耐久性も損なう。

また、塩ビ鋼板製のドアは塩ビフィルム面の傷や端部から腐食（さび）が進行するので、定期的に確認する必要がある。

【点検のポイント】

- 扉、枠の腐食（さび）、周囲のシーリングのき裂、欠損等がないか。



●住戸玄関ドアの塗装の剥離

Ⅲ. 屋上及び屋根

ア) 屋根

■屋根の劣化及び損傷の状況

屋根葺き材の確認は地上から行う（屋根には上らないこと）。

屋根葺き材の欠け・脱落、割れ、浮きが生じている状態は、雨水の浸入による下地材の劣化を促進させる。また、屋根面のゆがみがみられる場合は下地の腐朽が懸念される。

金属屋根葺き材の腐食（さび）の発生や塗膜のはがれ、住宅屋根用化粧スレート（コロニアルともいう）表面の塗り仕上げのはく離が目立つ場合は屋根葺き材の劣化が進行している恐れがある。

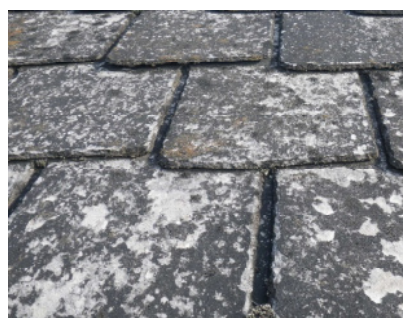
瓦屋根に関しては、近年施工された瓦屋根では少なくなってきたが、衝撃により瓦がずれた場合、そこから雨水が浸入するため注意が必要である。

【点検のポイント】

- 屋根葺き材の欠け・脱落、割れ、浮きがないか。
- 屋根面のゆがみがないか。
- （金属屋根葺き材）腐食（さび）がないか、塗膜のはがれが目立たないか。
- （住宅屋根用化粧スレート）塗り仕上げのはく離が目立たないか。
- （瓦屋根）瓦のずれがないか。



●金属屋根葺き材の腐食(さび)



●化粧スレート表面の塗り仕上げのはく離

■雨樋の劣化及び損傷の状況

縦樋の塗装の剥がれや亀裂は、放置しておくと腐食（さび）や欠損が進行し、雨漏りの原因となる。また縦樋の支持金物の腐食（さび）も放置すると、樋がぐらつき危険を伴う。

【点検のポイント】

- 縦樋、軒樋の腐食（さび）、き裂、欠損がないか。
- 支持金物の腐食（さび）、ぐらつきがないか。



●雨樋の割れ



●雨樋の垂れ下がり(左)、軒天の劣化(右)

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）

■ 配管の腐食及び漏水の状況

給水管および接続部分に、漏水又は漏水の跡が確認できる場合は、その多少に関わらず、漏水があることを示す。

【点検のポイント】

- 配管に腐食又は漏水が無いか。
- 給水管の保温材の濡れがないか。

イ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）

■ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況

排水管および接続部分に、漏水又は漏水の跡が確認できる場合は、その多少に関わらず、漏水があることを示す。

【点検のポイント】

- 排水管からの漏水、漏水の痕跡、腐食（さび）等がないか。
- 排水管の保温材の濡れがないか。

5. 日常点検チェックリスト

◆ 建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
II 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁(躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
カ) 建具	<input type="checkbox"/> 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
屋上及び屋	ア) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
備考				

◆ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無
I 給 水 設 備 及 び 排 水 設 備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及 び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
備考			

6. 日常点検の位置づけ

(1) 定期点検との関係

公営住宅等のうち、建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」とする）の対象は下表の通りであり、法で規定する有資格者による点検が義務付けられている。

表：法定点検の実施対象（H28.3現在）

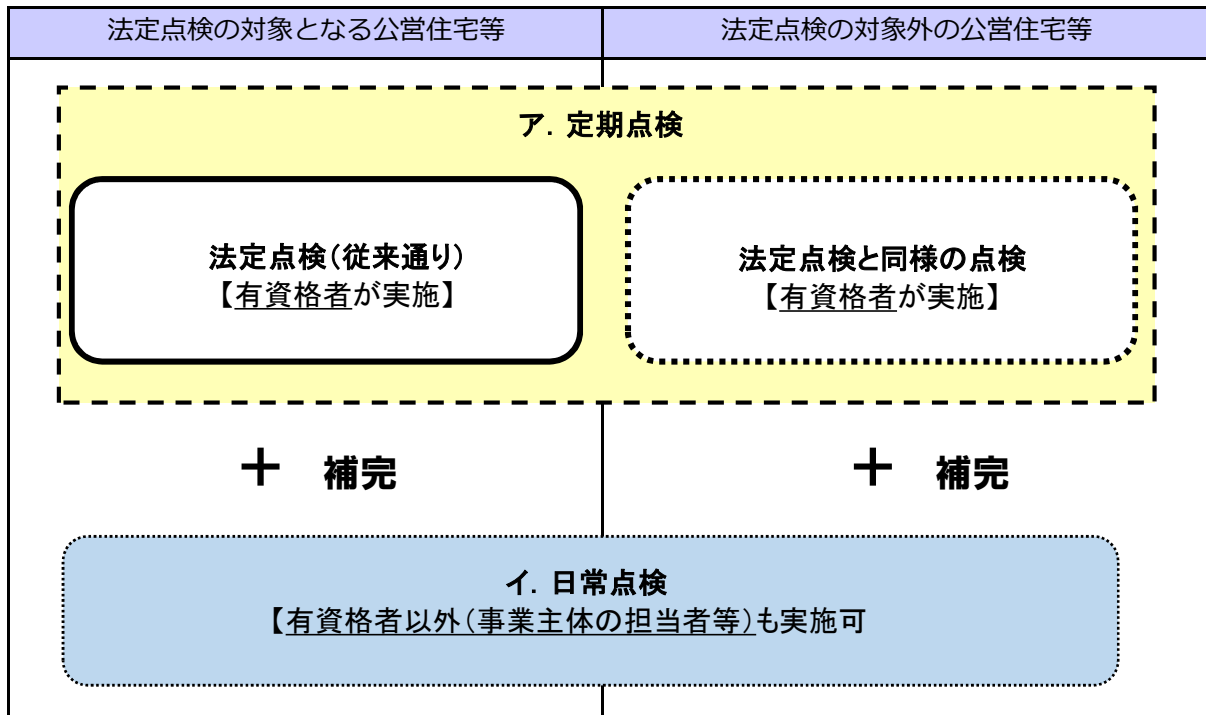
	建築物 (建築基準法12条1項・2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法12条3項・4項)
対象	<ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計100㎡を超える公営住宅等（共同住宅） 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計100㎡を超える公営住宅等（共同住宅）
頻度	<ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …概ね6ヶ月～3年までの間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …3年以内ごと（検査済証交付後、最初の点検は6年以内） 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築主事を置かない市町村 …概ね6ヶ月～1年まで（国土交通大臣が定める検査の項目については1年～3年）の間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …1年（国土交通大臣が定める検査の項目については3年）以内ごと（検査済証交付後、最初の点検は2年以内（国土交通大臣が定める点検の項目については6年以内））
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、法定点検の対象外の住棟においても、同様の点検を実施することが重要である（あわせて「定期点検」とする：下表ア．）。

更に公営住宅等の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検（以下、「日常点検」：下表イ．）を実施することが望ましい。

この日常点検は、法12条で規定する有資格者以外（例：事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、計画修繕の実施に役立てることが求められる。

表：定期点検、日常点検の位置づけ

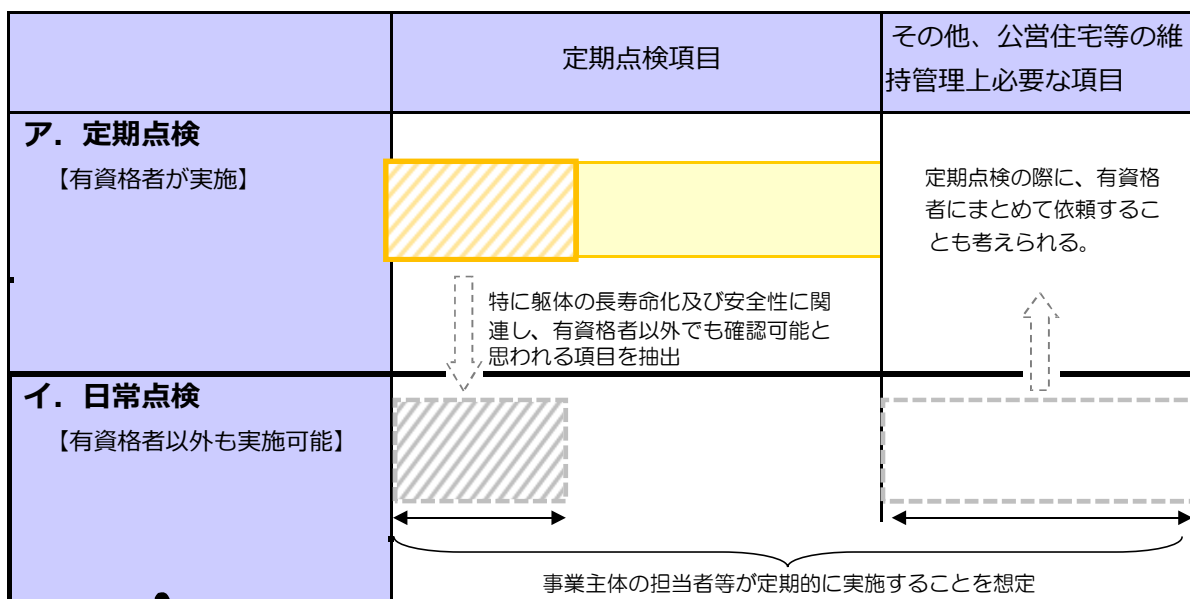


(2) 日常点検の内容

日常点検は、定期点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成する。

また、公営住宅等の維持管理においては、定期点検の項目の他に、日常的に保守点検することが望ましい部位等がある（例：屋外の工作物、金物類等）。そのため日常点検項目には、定期点検項目には含まれていないが、公営住宅等の維持管理上必要な項目も含めることとする（定期点検の際にまとめて有資格者に依頼することも考えられる）。

図：定期点検項目と日常点検項目（イメージ）



本書の解説対象

表：法定点検における点検部位

	建築物 (建築基準法12条1項・2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法12条3項・4項)
点検部位	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地及び地盤：地盤、敷地、敷地内の通路、塀、擁壁 2. 建築物の外部：基礎、土台、外壁 3. 屋上及び屋根：屋上面、屋上回り、屋根、機器及び工作物 4. 建築物の内部：防火区画、壁の室内に面する部分、床、天井、防火設備、照明器具、懸垂物等、居室の採光及び換気、石綿等を添加した建築材料 5. 避難施設等：通路、廊下、出入口、屋上広場、避難上有効なバルコニー、階段、排煙設備等、その他の設備等 6. その他：特殊な構造等、避雷設備、煙突 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 換気設備 2. 排煙設備 3. 非常用の照明装置 4. 給水設備及び排水設備

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

<p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 黒：建築基準法12条に規定される法定点検項目 ・ グレー網掛け：法12条に規定される法定点検項目のうち、日常点検項目から除外した ・ 青：法12条に規定される法定点検項目には無いが、日常点検項目に含めた項目 <p>【注意点】</p> <p>日常点検項目は、法定点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成している。</p> <p>したがって点検項目としては法定点検と同じであっても、点検の内容は有資格者以外による実施も可能な簡便なものとしている。</p>
--

◆建築物

点検部位		点検項目	日常点検項目		
			耐火・準耐火	木造	
1. 敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●	●	
	敷地	敷地内の排水の状況	●	●	
	建築基準法施行令第128条に規定する通路（以下、「敷地内の通路」という。）	敷地内の通路の確保の状況	—	—	
		有効幅員の確保の状況	—	—	
		敷地内の通路の支障物の状況	●	●	
	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	—	—	
		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●	●	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	●	●	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	●	●	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●	●	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	●	●	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	●	●	
	通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	●	●	
		車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	●	●	
付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	●	●		
2. 建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況	●	●	
		基礎の劣化及び損傷の状況	●	●	
	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況	●	●	
		土台の劣化及び損傷の状況	●	●	
	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	—	—
			木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	●
			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			●	—	
PCa鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況			●	—	

点検部位		点検項目		日常点検項目		
				耐火・準耐火	木造	
			鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	—	
		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●	—	
			塗り仕上げの劣化及び損傷の状況	●	—	
			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	—	—	
			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	●	●	
			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	●	—	
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	●	●	
			シーリングの劣化及び損傷の状況	●	●	
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	●	
	はめ殺し窓のガラスの固定の状況		—	—		
	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	—	—		
		支持部分等の劣化及び損傷の状況	—	—		
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		●	●	
		シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		●	—	
		金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	●	—	
	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		●	—		
	3. 屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		●	—
			パラベットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況		●	—
			笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		●	—
金属笠木の劣化及び損傷の状況			●	—		
排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況			●	—		
雨樋の劣化及び損傷の状況			●	●		
屋根		屋根の防火対策の状況		—	—	
		屋根の劣化及び損傷の状況		●	●	
機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）		機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況		—	—	
		支持部分等の劣化及び損傷の状況		—	—	
4. 建築物の内部	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況		—	—	
		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況		—	—	
		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況		—	—	
	防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況		—	—	
		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火		—	—	

点検部位		点検項目		日常点検項目	
				耐火・準耐火	木造
壁の室内に面する部分	躯体等	設備の劣化及び損傷の状況			
		木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—	
	1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	—	—	
		部材の劣化及び損傷の状況	—	—	
		鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	—	—	
		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	—	—	
		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	—	—
	令第129条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	—	—	
	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）		準耐火性能等の確保の状況	—	—	
		部材の劣化及び損傷の状況	—	—	
天井	令第129条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	—	—	
		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	—	—	
	特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	—	—	

点検部位		点検項目	日常点検項目		
			耐火・準耐火	木造	
	防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況	—	—	
		居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	—	—	
		昭和48年建設省告示第2563号第1第一号口に規定する基準についての適合の状況	—	—	
		常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外の防火設備における煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させる装置の設置の状況	—	—	
		防火戸の開放方向	—	—	
		本体と枠の劣化及び損傷の状況	—	—	
		防火設備の閉鎖又は作動の状況	—	—	
		閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	—	—	
		常時閉鎖の防火戸の固定の状況	—	—	
	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	—	—	
		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	—	—	
	居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	—	—	
		採光の妨げとなる物品の放置の状況	—	—	
		換気のための開口部の面積の確保の状況	—	—	
		換気設備の設置の状況	—	—	
		換気設備の作動の状況	—	—	
		換気妨げとなる物品の放置の状況	—	—	
	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況	—	—	
		吹付け石綿等の劣化の状況	—	—	
		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	—	—	
		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	—	—	
	5. 避難施設等	令第120条第2項に規定する通路	令第120条第2項に規定する通路の確保の状況	—	—
		廊下	幅の確保の状況	—	—
			物品の放置の状況	●	—
			手すりの劣化及び損傷の状況	●	—
			床の劣化及び損傷の状況	●	—
			壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	●	—
天井・軒裏の劣化及び損傷の状況			●	—	
出入口		出入口の確保の状況	—	—	
		物品の放置の状況	●	—	
屋上広場		屋上広場の確保の状況	—	—	
避難上有効なバルコニー		避難上有効なバルコニーの確保の状況	—	—	
		手すり等の劣化及び損傷の状況	●	—	
		物品の放置の状況	●	—	
		避難器具の操作性の確保の状況	—	—	
		隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	●	—	
			床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	●	—

点検部位		点検項目		日常点検項目			
				耐火・準耐火	木造		
	階段	階段	直通階段の設置の状況	—	—		
			幅の確保の状況	—	—		
			手すりの設置の状況	—	—		
			物品の放置の状況	●	—		
			階段各部の劣化及び損傷の状況	●	—		
		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の状況	—	—		
			屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	—	—	
		特別避難階段	開放性の確保の状況	—	—		
			令第123条第3項第一号に規定するバルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況	—	—		
			付室の排煙設備の設置の状況	—	—		
			付室の排煙設備の作動の状況	—	—		
			付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	—	—		
		排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況	—	—	
				防煙壁の劣化及び損傷の状況	—	—	
	可動式防煙壁の作動の状況			—	—		
	排煙設備		排煙設備の設置の状況	—	—		
			排煙口の維持保全の状況	—	—		
	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況	—	—		
			非常用の進入口等の維持保全の状況	—	—		
		非常用エレベーター	令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況	—	—		
			乗降ロビーの排煙設備の設置の状況	—	—		
			乗降ロビーの排煙設備の作動の状況	—	—		
			乗降ロビーの外気に向かって開くことができる窓の状況	—	—		
			物品の放置の状況	—	—		
			非常用エレベーターの作動の状況	—	—		
			非常用の照明装置	非常用の照明装置の設置の状況	—	—	
		非常用の照明装置の作動の状況		—	—		
		照明の妨げとなる物品の放置の状況		—	—		
		6.その他	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	—	—
					膜張力及びケーブル張力の状況	—	—
	免震構造建築物の免震層及び免震装置		免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）	上部構造の可動の状況	—	—	
				避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	—	—

点検部位		点検項目		日常点検項目	
				耐火・準耐火	木造
	煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	—	—
			付帯金物の劣化及び損傷の状況	—	—
		令第138条第1項第一号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況	—	—
			付帯金物の劣化及び損傷の状況	—	—

◆建築設備

1. 換気設備

		点検項目	
1. 法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）	機械換気設備	機械換気設備（中央管理方式の空調和設備を含む。）の外観	外気取り入れ口及び排気口への雨水等の防止措置の状況
			外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況
			各室の給気口及び排気口の設置位置
			給気口、排気口及び居室内の空気の取り入れ口の取付けの状況
			風道の取付けの状況
			風道の材質
			給気機及び排気機の設置の状況
			換気扇による換気の状況
			機械換気設備（中央管理方式の空調和設備を含む。）の性能
	中央管理方式の空調和設備	空気調和設備の主要機器及び配管の外観	空気調和設備の設置の状況
			空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況
			空気調和設備の運転の状況
			空気ろ過器の点検口
			冷却塔と建築物の他の部分との離隔距離
		空気調和設備の性能	各室の温度
			各室の相対湿度
			各室の浮遊粉じん量
			各室の一酸化炭素含有率
			各室の二酸化炭素含有率
2. 換気設備を設けるべき調理室等	自然換気設備及び機械換気設備	排気筒、排気フード及び煙突の材質	
		排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況	
		給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の大きさ	
		給気口、排気口及び排気フードの位置	
		給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況	
		排気筒及び煙突の断熱の状況	
		排気筒及び煙突と可燃物、電線等との離隔距離	
		煙突等への防火ダンパー、風道等の設置の状況	
	自然換気設備	煙突の先端の立ち上がりの状況（密閉型燃焼器具の煙突を除く。）	
	機械換気設備	排気筒に設ける防火ダンパーの設置の状況	
換気扇による換気の状況			
機械換気設備の換気量			
3. 法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室等	防火ダンパー等	防火ダンパーの設置の状況	
		防火ダンパーの取付けの状況	
		防火ダンパーの作動の状況	
		防火ダンパーの劣化及び損傷の状況	
		防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無	
		防火ダンパーの温度ヒューズ	
		壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況	
		連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の位置	
		連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況	

2. 排煙設備

		点検項目	
1. 令第123条第3項第一号に規定する付室、令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビー、令第126条の2第1項に規定する居室等	排煙機	排煙機の外観	排煙機の設置の状況
			排煙風道との接続の状況
			煙排出口の設置の状況
			煙排出口の周囲の状況
			屋外に設置された煙排出口への雨水等の防止措置の状況
		排煙機の性能	排煙口の開放との連動起動の状況
			作動の状況
			電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況
			排煙機の排煙風量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
	その他	機械排煙設備の排煙口の外観	排煙口の位置
			排煙口の周囲の状況
			排煙口の取付けの状況
			手動開放装置の設置の状況
			手動開放装置の操作方法の表示の状況
		機械排煙設備の排煙口の性能	手動開放装置による開放の状況
			排煙口の開放の状況
			排煙口の排煙風量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
			煙感知器による作動の状況
		機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	排煙風道の劣化及び損傷の状況
			排煙風道の取付けの状況
			排煙風道の材質
			防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況
			排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況
		防火ダンパー	防火ダンパーの取付けの状況
			防火ダンパーの作動の状況
			防火ダンパーの劣化及び損傷の状況
			防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無
			防火ダンパーの温度ヒューズ
壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況（防火ダンパーが令第112条第16項に規定する準耐火構造の防火区画を貫通する部分に近接する部分に設けられている場合に限る。）			
連動型防火ダンパーの熱感知器の位置			
連動型防火ダンパーの熱感知器との連動の状況			
特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観			排煙口及び給気口の大きさ及び位置
			排煙口及び給気口の周囲の状況
		排煙口及び給気口の取付けの状況	
		手動開放装置の設置の状況	
		手動開放装置の操作方法の表示の状況	
特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能	排煙口の排煙風量		
	中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況		
	煙感知器による作動の状況		
特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	給気風道の劣化及び損傷の状況		
	給気風道の材質		
	給気風道の取付けの状況		
	防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況		
特殊な構造の排煙	給気送風機の設置の状況		

		点検項目	
		設備の給気送風機の 外観	給気風道との接続の状況
		特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の性能	排煙口の開放と連動起動の状況
			作動の状況
			電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況
			給気送風機の排煙風量
		特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の吸込口	中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
			吸込口の設置位置
			吸込口の周囲の状況
			屋外に設置された吸込口への雨水等の防止措置の状況
2. 令第123条第 3項第一号に規定 する付室及び令第 129条の13の3第 3項に規定する乗 降ロビー	令第123条第3項第一号に規定する付室及び令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口	排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況	
		給気口の周囲の状況	
3. 令第126条 の2第1項に規定 する居室等	可動防 煙壁	手動降下装置の作動の状況	
		手動降下装置による連動の状況	
		煙感知器による連動の状況	
		可動防煙壁の材質	
		可動防煙壁の防煙区画	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
4. 予備電源	自家用 発電装 置	自家用発電装置の 外観	自家用発電機室の防火区画貫通措置の状況
			発電機の発電容量
			発電機及び原動機の状況
			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
			空気槽の圧力
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		燃料及び冷却水の漏洩の状況	
		自家用発電装置の取付けの状況	
		屋内設置の場合の給排気の状況	
		接地線の接続の状況	
	絶縁抵抗		
	自家用発電装置の 性能	電源の切替えの状況	
		始動及び停止の状況	
		運転の状況	
		排気の状況	
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	
	計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況		
	エンジン直結 の排煙 機	エンジン直結の排 煙機の外観	直結エンジンの設置の状況
			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
			セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況
給気管及び排気管の取付けの状況			
Vベルト			
接地線の接続の状況			
絶縁抵抗			
エンジン直結の排 煙機の性能		始動及び停止の状況	
		運転の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	

3. 非常用の照明装置

		点検項目	
1. 照明器具	非常用の照明器具	使用電球、ランプ等	
2. 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	予備電源	予備電源への切替え及び器具の点灯の状況	
		予備電源の性能	
	照度	照度の状況	
	分電盤	非常用電源分岐回路の表示の状況	
	配線	配電管等の防火区画の貫通措置の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
3. 電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	配線	照明器具の取付けの状況及び配線の接続の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
		電気回路の接続の状況	
		接続部（ただし幹線分岐及びボックス内に限る。）の耐熱処理の状況	
		予備電源から非常用の照明器具間の配線の耐熱処理の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
	切替回路	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	
		蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況	
4. 電池内蔵形の蓄電池	配線及び充電ランプ	充電ランプの点灯の状況	
		誘導灯及び非常用照明兼用器具の専用回路の確保の状況	
5. 電源別置形の蓄電池	蓄電池	蓄電池室の外観	蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況
			換気の状態
			蓄電池の設置の状況
		蓄電池の性能	電圧
			電解液比重
			電解液の温度
		充電器	充電器室の防火区画等の貫通措置の状況
	キュービクルの取付けの状況		
6. 自家用発電装置	自家用発電装置	自家用発電装置の外観	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況
			発電機の発電容量
			発電機及び原動機の状況
			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
			空気槽の圧力
			セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況
			燃料及び冷却水の漏洩の状況
			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
			自家用発電装置の取付けの状況
			給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）
			接地線の接続の状況
		絶縁抵抗	
		自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況
			始動及び停止の状況
音、振動等の状況			
		排気の状況	
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	

4. 給水設備及び排水設備

		調査項目	日常点検項目		
			耐火・準耐火	木造	
1. 飲料用の配管設備及び排水設備	飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	配管の取付けの状況	—	—	
		配管の腐食及び漏水の状況	●	●	
		配管が貫通する箇所の損傷防止措置の状況	—	—	
		継手類の取付けの状況	—	—	
		保温措置の状況	—	—	
		防火区画等の貫通措置の状況	—	—	
		配管の支持金物	—	—	
		飲料水系統配管の汚染防止措置の状況	—	—	
		止水弁の設置の状況	—	—	
		ウォーターハンマーの防止措置の状況	—	—	
		給湯管及び膨張管の設置の状況	—	—	
2. 飲料水の配管設備	飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ	給水タンク等の設置の状況	—	—	
		給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロ一管等の設置の状況	—	—	
		給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●	—	
		給水用圧力タンクの安全装置の状況	—	—	
		給水ポンプの運転の状況	—	—	
		給水タンク及びポンプ等の取付けの状況	—	—	
		給湯設備（循環ポンプを含む。）	給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況	—	—
		ガス湯沸器の取付けの状況	—	—	
		給湯設備の腐食及び漏水の状況	—	—	
		ガス湯沸器の煙突及び給排気部の構造	—	—	
3. 排水設備	排水槽	排水槽のマンホールの大きさ	—	—	
		排水槽の通気の状況	—	—	
		排水漏れの状況	—	—	
		地下街の非常用の排水設備の処理能力及び予備電源の状況	—	—	
	排水再利用配管設備（中水道を含む。）	雑用水の用途	—	—	
		雑用水給水栓の表示の状況	—	—	
		配管の標識等	—	—	
		雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況	—	—	
		消毒装置	—	—	
	その他	衛生器具	衛生器具の取付けの状況	—	—
		排水トラップ	排水トラップの取付けの状況	—	—
		阻集器	阻集器の構造、機能及び設置の状況	—	—
		排水管	公共下水道等への接続の状況	—	—
			雨水排水立て管の接続の状況	—	—
			排水の状況	—	—
			掃除口の取付けの状況	—	—
			雨水系統との接続の状況	—	—
			通気管の状況	—	—
			通気開口部の状況	—	—
間接排水の状況	—	—			
	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	●	●		

参考文献

- ・ (財) 日本建築防災協会「特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)」 (2008年)
- ・ (一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会「既存住宅現況検査技術者 講習テキスト」 (2014年)
- ・ (財) 建築保全センター「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 平成24年版」 (2012年)
- ・ (独) UR都市機構「UR賃貸住宅点検等業務マニュアル」 (2015年)
- ・ 日本防水材料連合会「屋上防水の調査マニュアル」 (2010年)
- ・ (株) ぎょうせい「管理組合・実務家のための改修によるマンション再生マニュアル」 (2004年)

写真、図版出典

- *1 : (独) 建築研究所「建築研究資料No.145号 (2013年8月) 『建築物の長期使用に対応した外装・防水の品質確保ならびに維持保全手法の開発に関する研究』」 (2013年)
- *2 : (財) 建築保全センター「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 平成24年 (2012年)」