

公営住宅等日常点検マニュアル (耐火・準耐火構造編)

平成 2 8 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（耐火・準耐火構造編）

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	34

5. 日常点検チェックリスト

◇ 建築物	35
◇ 建築設備	36

6. 日常点検の位置づけ

（１）定期点検との関係	37
（２）日常点検の内容	39

参考. 日常点検項目と法定点検項目の関係

◇ 建築物	40
◇ 建築設備	46

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）を定期的の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

公営住宅等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ベットの外側、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

◆ 建築物

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき
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の状況	★
	■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	★
	■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	
	■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	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、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	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート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	■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	
キ) 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	

Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■ 屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■ 屋根の劣化及び損傷の状況	★

Ⅳ. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■ 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	
イ) 出入口	■ 物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■ 手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■ 物品の放置の状況	★
	■ 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	
エ) 階段	■ 物品の放置の状況	★
	■ 階段各部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) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 屋内雑排水管、污水管、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。

【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。



●建築物、工作物周辺の亀裂*4

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。

【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。



●雨水桝



●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が生じると、少しの衝撃で倒壊するおそれがある。

【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。



●ブロック塀の破損



●間知ブロックのコーナー部亀裂

■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。

【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。



●金属フェンスの変形、破損

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、木製のものは防虫・防腐処理を行っていても腐朽は意外に早い。また、プラスチック製のもの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。

【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。



● 遊具の錆

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

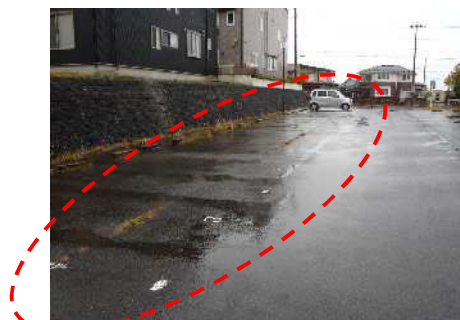
ク) 通路・車路

■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。

【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。



●ゴミ置場屋根の錆



●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（端部、中央部）。
- ☐ 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）。
- ☐ 地中梁、抗頭の露出がないか。

■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（さび）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。

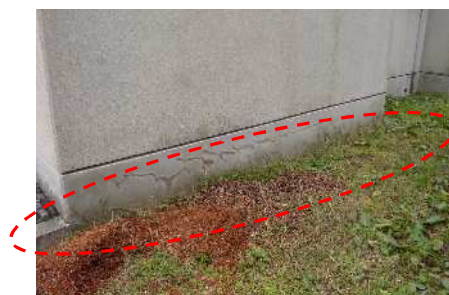
また、錆汁を伴うひび割れや欠損は、ひび割れが鉄筋まで到達し、鉄筋が腐食（さび）していることが予想され、それを放置すると雨水等の浸入により、さらに鉄筋腐食が促進され、かぶりコンクリートの浮き・はく落・欠損が生じることが懸念される。

【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。



●基礎の鉄筋の露出



●基礎外周部のひび割れ



●基礎外周部のひび割れ



●コンクリート部分のはく落（欠損）、鉄筋の露出

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

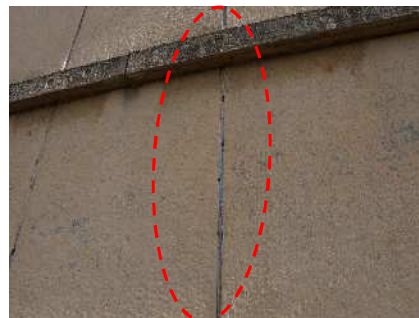
Ⅱ. 建築物の外部

■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

目地モルタルの欠落やブロック積みの変形等を目視により確認する。

【点検のポイント】

- ☐目地モルタルの欠落、劣化がないか。
- ☐ブロック積みにはズレ等の変形がないか。
- ☐補強コンクリートブロックに亀裂、はく落、欠損がないか。



●目地モルタルの劣化

■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

目地部分の欠落、パネル部分やジョイント部分の錆汁やひび割れ等の有無を目視により確認する。

【点検のポイント】

- ☐目地部分の欠落、劣化がないか。
- ☐パネル部分に錆汁、ひび割れ、欠損がないか。
- ☐ジョイント部分に錆汁、ひび割れ、欠損がないか。

■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

ひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）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。

なお、個々のひび割れや欠損が下記に示す数値未満であっても広範囲に及ぶ場合は、同等の劣化状態にある。

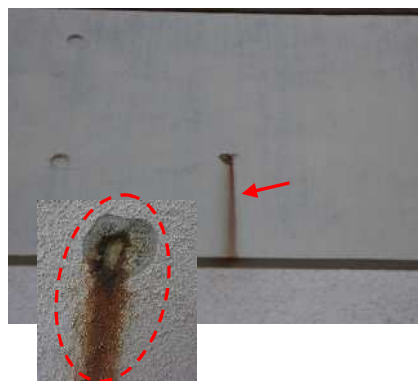
また、錆汁やエフロレッセンス（白華）がある部分は、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食（さび）を促進させることが懸念される。

【点検のポイント】

- ☐ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- ☐著しい欠損（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。



●エフロレッセンス



●錆汁の流出



●鉄筋の露出

●解説：外観目視によるひび割れの確認

建築物外部の外観目視調査では、基礎、外壁（躯体、外装仕上げ）におけるひび割れの発生を確認することが重要である。確認すべき基本的事項は、以下の5点である。

①ひび割れの発生の時期・位置・範囲

（竣工後初期／それ以降、部材端部／中央、目地部／開口部周辺、部材全面／一部）

②ひび割れのパターン

（部材に対する方向性、ひび割れ単体／建築物全体での規則性）

③ひび割れ幅・長さおよびその変化

（幅の拡大や長さの延伸、クラックスケール（右）等の利用）

④漏水等（エフロレッセンスを含む）の有無、錆汁の有無

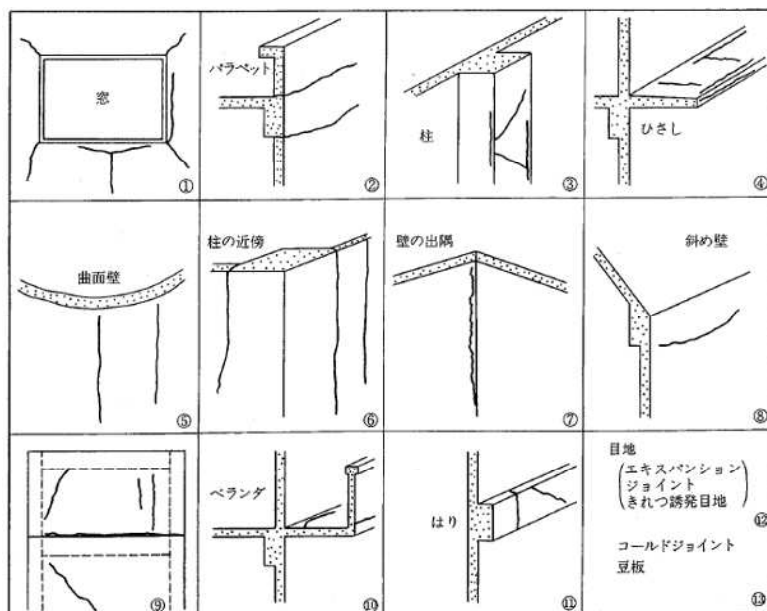
⑤躯体表層部および外装仕上げ（モルタル、タイル、塗膜など）のはく離・はく落、欠損（ポップアウトを含む）



●クラックスケール

上記を確認・記録しておくことで、その後の措置（調査・診断、補修・改修など）において、重要な情報となる。

なお、詳細については、（公社）日本コンクリート工学会「コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針-2013-」等が参考となる。



●ひび割れの発生しやすい部位*5



●ポップアウトして仕上材を押し出している例

エ) 外壁（外装仕上げ材等）

■塗り仕上げ、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

モルタルの表面には塗り仕上げが施されている場合がほとんどである。塗り仕上げは意匠上の理由以外にモルタルおよびコンクリートを保護する目的で施工されているので、はがれ、ふくれの目立つ状態になっていないか確認する。

モルタル部分に発生する劣化のうち、ひび割れ幅が0.2 mm以上と大きい場合は鉄筋コンクリートへの浸水につながる恐れがある。また、ひび割れにそって赤褐色の錆び汚れ、又は、エフロレッセンス（白華）がある場合は鉄筋コンクリートに浸水していると考えられるため、これらの状態がないか確認する。

また、モルタルの剥離・浮き・ふくれは、タイルやモルタルの落下につながる恐れがある。また、タイルやモルタルが地上に落下しているのを見つけた場合や大きな面積にわたり浮きが見られる場合などは、モルタルの落下の危険がある。直ちに直下の地面を立入禁止とし、専門技術者等へ連絡を行う。

モルタル表面がタイルまたは石貼りで仕上げされている場合についても、モルタル部分と同様の劣化が発生していないか確認する。

シーリングについては、P.16 を参照のこと。

【点検のポイント】

<塗り仕上げ>

- ☐ 塗り仕上げにはがれ、ふくれが目立っていないか。

<タイル貼り仕上げ・モルタル塗り仕上げ>

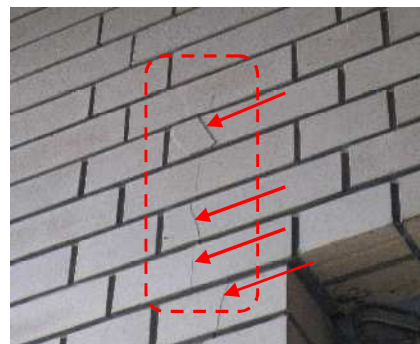
- ☐ 幅 0.2 mm以上または錆び汚れ・エフロレッセンス（白華）のあるひび割れがないか。
- ☐ タイルやモルタル片の地上への落下がないか、浮き、ふくれが目立っていないか。



●塗り仕上げのはがれ



●塗り仕上げのふくれ



●タイルひび割れ



●タイルの剥落



●エフロレッセンス（白華）



●ひび割れからの錆汚れ

■金属系パネル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。

【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。



●金属系パネルのさび

■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況

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、雨水の浸入等により構造躯体の劣化を促進させる要因となる。

外部を覆っているコンクリートの不具合の有無が、躯体の寿命を大きく左右するため、塗装仕上げの場合は、塗装仕上げ材の異常の有無を点検することが重要である。

【点検のポイント】

- ☐ 錆汁を伴ったひび割れ、欠損等がないか。
- ☐ 塗装仕上げ材の浮きやはく落がないか。



●仕上げ材の浮き、はく落

■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。

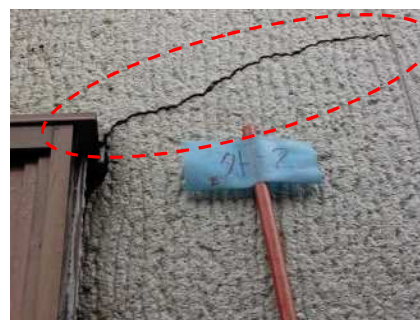
また、複数の仕上げ材（サイディング）にまたがったひび割れや欠損は、構造材の劣化に伴うものである可能性が高い。

【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



●窯業系サイディングのひび割れ

Ⅱ. 建築物の外部

■シーリングの劣化及び損傷の状況

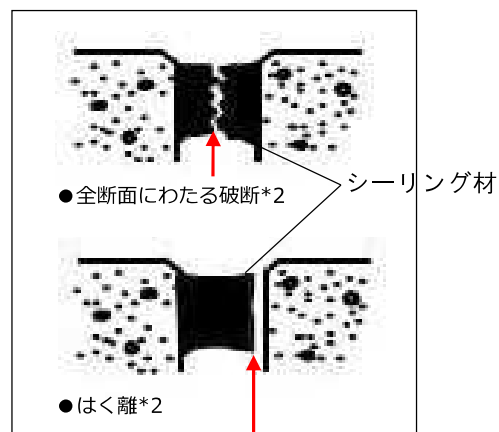
シーリング材の目地断面に対して、全断面にわたり破断またははく離している状態は、雨水が浸入する危険性が高い。欠損が生じている場合も浸水の危険性が高い。また、破断またははく離による亀裂の深さが2mm以上の場合はシーリング材の劣化が進行している。

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。

断面図



●指圧による亀裂の深さの確認
(写真は軽微な亀裂)



(一部拡大)



●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)

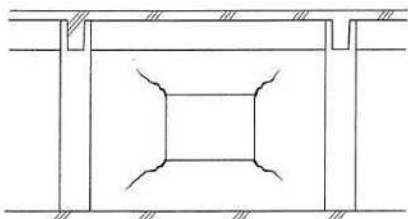
オ) 外壁（窓サッシ等）

■サッシ等の劣化及び損傷の状況

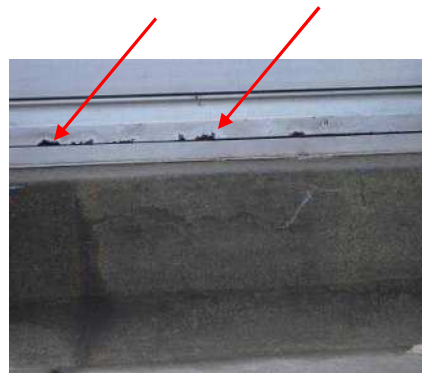
屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損は、雨漏り・水漏れが発生する可能性が高い。

【点検のポイント】

- サッシ等の腐食（さび）又は破損等がないか。
- サッシが変形していないか。
- サッシ廻りのひび割れ（水平ひび割れ、隅角部からの斜めひび割れ）、隙間や破損がないか。
- 開口部の水切り下部に著しい汚れ、エフロレッセンス（白華）がないか。
- 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。



●開口部（入隅部）の典型的なひび割れパターン（乾燥収縮が原因）*3



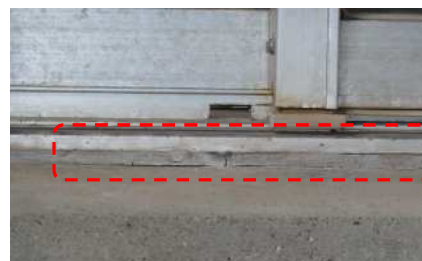
●サッシの腐食



●シーリングの欠損、水切り下部の汚れ



●開口部（周辺）のひび割れ等
（左：開口部（入隅部）のひび割れ、右：サッシ廻りのひび割れ）



●開口部周囲のシーリングの亀裂

カ) 建具

■共用部ドア、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

Ⅱ. 建築物の外部

■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

シャッターは、ガイドレール等の変形や腐食（さび）、開閉の不具合が無いかを確認する。

メーターボックスやパイプスペースの扉は、スチール製で塗装が施されているものが多い。扉がきちんと開閉しなければ、内部の設備配管に支障をきたす恐れがあるため、扉の表面だけでなく、枠廻りや丁番に腐食（さび）が無い、開閉不良が無いかを確認する。

【点検のポイント】

☐ 腐食（さび）、扉の開閉不良等がないか。



●メーターボックス扉の錆

キ) 金物類

■落下防護底の劣化及び損傷の状況

落下物（飛来物）による事故を未然に防ぐため、中層以上の団地では、歩行者通路の上部に落下防護底（落下防止ネット等含む）を設ける場合が多い。

経年劣化や破損等により落下物が通過する恐れがないよう注意が必要である。破損等があった場合は直ちに直下の地面を立入禁止とし、専門技術者等へ連絡を行う。

【点検のポイント】

☐ 落下防護底からの錆汁の痕跡、腐食（さび）がないか。
☐ 落下防護底の破損により、落下物が通過する恐れがないか。



●落下防護底の錆

■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況

集合郵便受けや掲示板、室名札は、腐食（さび）があると美観だけでなく、入居者の利便性を損なうため、定期的に状況を確認する。

【点検のポイント】

☐ 本体の変形、腐食（さび）がないか。



●集合郵便受けの錆

Ⅲ. 屋上及び屋根

ア) 屋上面、屋上回り

■屋上面の劣化及び損傷の状況

屋上防水には防水層の露出している露出防水とコンクリートなどの押え層のある押え防水（保護防水ともいう）がある。露出防水は主としてアスファルト系防水、シート系防水、塗膜系防水がある（※：防水層の種類の見分け方はP.24 参照）。防水の種類により劣化現象及び点検のポイントが異なる。防水の種類を設計図書や外観などにより確認してから点検を行う。点検にあたっては、P.2 に記載がある通り点検者の安全を最優先し実施する。

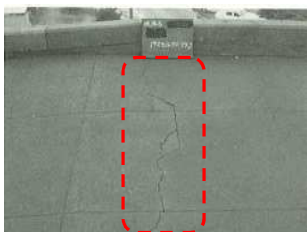
<押え防水>

押え防水は、押え層の損傷等により防水層が露出している、または保護機能が失われている場合、防水層の劣化が進行するため、補修等の早急な対応が必要である。立上り周辺部は押え層のコンクリートなどの倒れや欠損により防水層が露出していないか確認する。平面部は、押え層のコンクリートのひび割れ、欠損、目地部分のせり上がりがないか確認する。

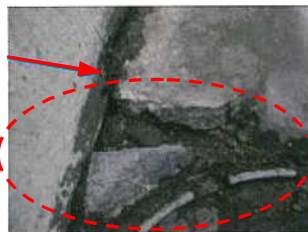
さらに、地上におりてから、外壁上部の外周部に横方向の直線状のひび割れがないかを確認する。このひび割れは押え層の膨張・伸縮によるもので外壁を貫通しているため、壁体の劣化を招く原因となる。

【点検のポイント（押え防水）】

- ☐ 立上り周辺部の押えの倒れ、欠損がないか。
- ☐ 平面部押え層のひび割れ、せり上がり、欠損がないか。
- ☐ パラペットの押出し（地上から外壁上部の防水外周部にひび割れ）がないか。



●押えコンクリートのひび割れ*2



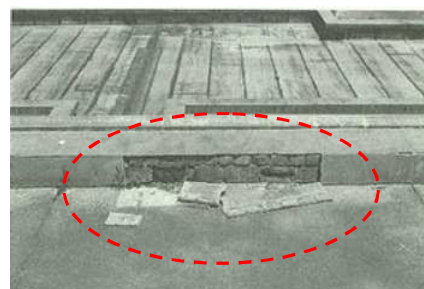
●押えコンクリートの欠損*1



●外壁上部の外周部のひび割れ*2



●押えコンクリートの目地のせり上がり*2



●立上り周辺部の押えコンクリートの倒れ*2



●立上り周辺部の欠損による防水層の露出*1

●解説 その他の劣化現象

これらの劣化現象は、緊急に対処を必要とするものではないが経過観察を行うことが望ましい。



●立上り部分のひび割れ*2



●笠木まわりのシールの切れ*1



●植物の繁茂*2
防水層を損傷させる場合があるため無理に
抜かない



●伸縮調整目地の目地材の飛び出し*2

＜露出防水・アスファルト系防水＞

ルーフィングシートの接合部がはく離している場合やルーフィングシートが破断している場合など、防水層の連続性が失われている場合は漏水の恐れがある。

立上り周辺部はルーフィングシートの接合部や端末部がはがれて深さが5 cm 以上になっていないか確認する。平面部は接合部のずれやはく離が5 cm 以上になっていないか確認する。

また、防水層の破断が無いかについても確認する。防水層全層にわたる破断は漏水につながる。

さらに、ルーフィングシート表面の砂が落ちている面積が全体のおおよそ 80%以上の場合はアスファルト部分の劣化につながるおそれがあるため早期の対応が求められる。



●立上り周辺部のルーフィングのはがれ*2
はく離部分にマイナスドライバーや定規などを差し入れて深さを確認する

【点検のポイント（アスファルト系防水）】

- ☐立上り周辺部の接合部のはく離（目安：深さ5 cm 以上）がないか。
- ☐平面部の接合部のはく離（目安：深さ5 cm 以上）がないか。
- ☐平面部の防水層の破断・損傷がないか。
- ☐平面部の表面劣化（砂落ち）がないか。



●ルーフィングのずれ*2



●防水層の破断*2



●表面の砂が落ちている*2

●解説 その他の劣化現象

これらの劣化現象は、緊急に対処を必要とするものではないが経過観察を行うことが望ましい。



●水溜まりあと



●立上り部の浮き、たるみ



●ドレン接合部のはく離（観察状況）*1

Ⅲ. 屋上及び屋根

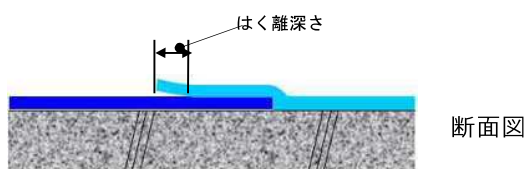
<露出防水・シート系防水>

シートの接合部がはく離している場合や、シートが破断している場合は漏水の恐れがある。

立上り周辺部は、シート接合部のはく離部分の深さが1 cm 以上となっていないか確認する。また、平面部は接合部のはく離の深さが1 cm 以上となっていないか、防水層の破断・損傷が無いか確認する。

【点検のポイント（シート系防水）】

- ☐ 立上り周辺部のシート接合部のはく離（目安：深さ1 cm 以上）がないか。
- ☐ 平面部のシート接合部のはく離（目安：深さ1 cm 以上）、ずれがないか。
- ☐ 平面部の防水層の破断・損傷がないか。



- シート接合部のはく離*2
はく離部分にマイナスドライバーや定規などを差し入れて深さを確認する



● シート接合部のはく離（立上がり周辺部）*1



● シート接合部のはく離（平面部）*2



● 防水層の破断、損傷*2
(外的要因による破断)



● 防水層の破断、損傷*2
(固定金具付近の破断)

●解説 その他の劣化現象

これらの劣化現象は対処を必要とするものではないが経過観察を行うことが望ましい。



● 水溜まりあと*1



● 立上り部の浮き、たるみ



● ドレン接合部のはく離*2

＜露出防水・塗膜系防水＞

防水層の端末部がはく離している場合や、防水層に破断がある場合は漏水の恐れがある。

立上り周辺部、ドレン部周囲は端末部にはく離がないか確認する。また、平面部は接合部の破断・損傷がないか確認する。

さらに、塗膜系防水の表面は保護塗料が施されており、この健全性が失われると防水層に影響がある。保護塗料の消失、白亜化（チョーキングともいう）が無いを確認する。白亜化は塗膜表面の樹脂の劣化に伴い顔料が露出し、粉をふいたような状態になる現象。指、布で表面をこすり、付着物を確認する。

【点検のポイント（塗膜系防水）】

- ☐ 立上り周辺部分の端末やドレン部周囲にはく離がないか。
- ☐ 平面部防水層の破断・損傷がないか。
- ☐ 平面部表面の保護塗料の消失・白亜化がないか。



●立上り周辺部のはく離*1



●接合部の破断・損傷*1



●保護塗料の消失*2



●白亜化（チョーキング）*1

●参考：防水層の種類の見分け方

- ①防水層が直接見えるか？ YES→②へ NO→押え防水
②防水層の重ねはあるか？ YES→③へ NO→塗膜系防水
③表面に砂粒がついているか？ YES→アスファルト系防水 NO→④へ
（経年により砂粒が消失している場合があります）
④重ね幅は 10cm 程度、シート幅 90cm 程度か？ YES→アスファルト系防水 NO→シート系防水



●押え防水の例*1



●塗膜系防水の例*1



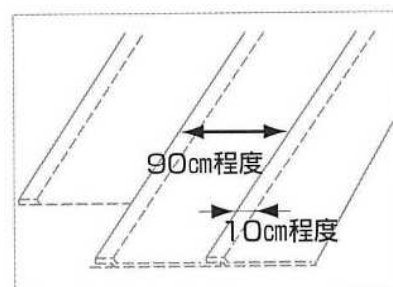
●アスファルト系防水の例*1



●アスファルト系防水表面の砂粒の例*1



●シート系防水の例*1



●アスファルト系ルーフィングの重ね幅とシート幅*1

●解説 その他日常点検時に対処すべき現象

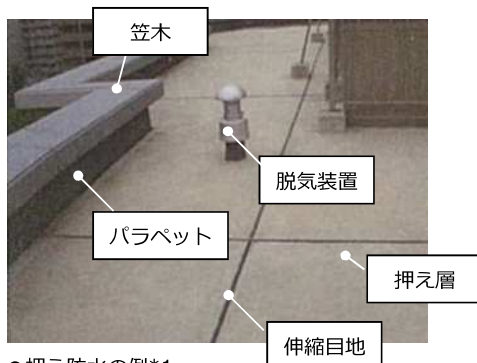


●ドレンまわりに枯葉等が堆積している場合は取除く*1

●参考：屋上防水の部分と用語



●露出防水の例*1



●押え防水の例*1



●固定金具による凸部の例*1



●ドレンの例（左：横引きドレン、右：縦引きドレン）*1

- ・パラペット：屋上などの外周部に設けられた低い壁（無い場合もある）
- ・笠木：パラペット天端に取り付ける金属やモルタルなどで作られた部位
- ・伸縮目地：押え防水のコンクリートは日射熱により膨張・伸縮する。これによりひび割れることのないよう設ける目地
- ・押え層：防水層の上にコンクリートなどの層を設けて防水層を保護する層、保護層ともいう
- ・ドレン：雨水の排水のための部材、横引きドレンと縦引きドレンがある
- ・脱気装置：下地からの湿気を外部に放出する装置
- ・立上り：パラペットの内側の側面の部分や架台の側面部分を指す
- ・固定金具：シート系防水の機械的固定工法において、シートの固定に用いられる金具を指す
- ・架台：アンテナなどの設備機器を載せる台や基礎部分
- ・端末固定：防水層の端末部は金属製の平板などで固定されている

Ⅲ. 屋上及び屋根

■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、放置しておくと劣化やひび割れ等が進行し、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。

また、フロアドレインに腐食（さび）や詰まりがあると、排水が上手くいかずにそこから雨漏りが発生することもあるので注意が必要である。

【点検のポイント】

- ☐ 縦樋の塗装の剥がれ、き裂、腐食（さび）、欠損がないか。
- ☐ 支持金物、フロアドレインのさびがないか。



●雨樋の劣化、ひび割れ、塗装の剥がれ



●フロアドレインの錆

イ) 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。

【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。



●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

IV. 避難施設等

ア) 廊下（共用廊下）

■物品の放置の状況

避難経路である廊下に物品が放置されていると、避難の支障となるおそれがある。

また、避難経路から出火すると、居室からの避難が不可能になる場合があるので、可燃性の物品が放置されている等、出火のおそれがないかを確認する。

【点検のポイント】

- ☐ 避難の支障となる物品が放置されていないか。

■手すりの劣化及び損傷の状況

鉄筋コンクリート造の手すりは、壁体と同様にひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生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ため、ひび割れや欠損等がないか確認する。

鋼製又はアルミ製の手すりは腐食（さび）により脱落の恐れがある。また、腐食（さび）により支柱固定部分から鉄筋コンクリートにひび割れを生じさせ、鉄筋コンクリートへの浸水により錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の腐食（さび）の恐れがある。金属部分の著しい腐食（さび）が起きていないか、支柱固定部分から鉄筋コンクリートのひび割れまたは錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の露出等の浸水による劣化が生じていないか確認する。

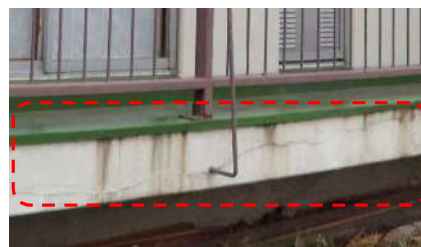
【点検のポイント】

<鉄筋コンクリート製>

- ☐ ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
☐ 著しい欠損（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。

<鋼製、アルミ製>

- ☐ 著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか
☐ 支柱固定部分の鉄筋コンクリートのひび割れがないか
☐ 支柱固定部分の鉄筋コンクリートの錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出等がないか



●鉄筋コンクリート手すり壁のひび割れ



●手すり支柱固定部分の剥落



●鋼製手すりの腐食（さび）



●支柱固定部分の腐食（さび）から発生した鉄筋コンクリートの欠損

■床の劣化及び損傷の状況

床スラブのひび割れや仕上げ材のはがれは、鉄筋コンクリートへの雨水の浸入、さらには鉄筋の腐食（さび）を誘発する。特に片持ちスラブの場合は対処が必要である。

したがって著しいひび割れ、仕上げ材のはがれがないか確認する。

【点検のポイント】

- ☐ 床スラブに著しいひび割れがないか。
- ☐ 床仕上げ材のはがれがないか。



●床仕上げ材のはがれ



●床スラブのひび割れとエフロレッセンス

■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況

ひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）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。

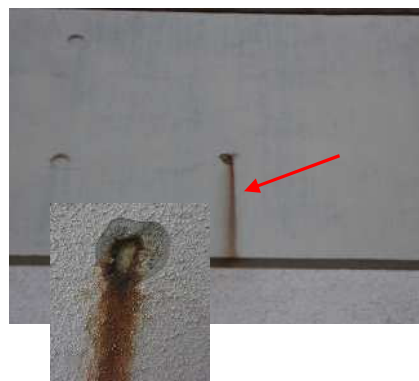
更に欠損がある場合は、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

なお、個々のひび割れや欠損が下記に示す数値未満であっても広範囲に及ぶ場合は、同等の劣化状態にある。

また、錆汁やエフロレッセンス（白華）がある部分は、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食（さび）を促進させ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。
- ☐ 著しい欠損（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。



●錆汁の流出

■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況

天井、軒裏の仕上げ材から躯体まで連続したひび割れ等が生じている場合、雨水の浸入等により構造躯体の劣化が進んでいる恐れがある。

また、雨漏りの跡が確認される場合、周辺部の構造躯体の劣化が進んでいる恐れがある。

【点検のポイント】

- ☐ 天井・軒裏のひび割れ、水切り目地より先端部分の欠損、錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出がないか。
- ☐ 天井に雨漏りの跡がないか。



●軒裏のひび割れ



●天井の水染み（雨漏り跡）

イ) 出入口

■物品の放置の状況

居室からの出口と、建物全体からの出口があるが、これらの出口が、物品の放置により塞がれたり、扉が開かなくなっていないかを確認する。

【点検のポイント】

- ☐ 物品が放置されていることにより扉等の開閉に支障がないか。

ウ) バルコニー

(通常は外部から目視できる範囲とし、専用部に立入っての点検は入居者の入退去時とする。)

■手すり等の劣化及び損傷の状況

鉄筋コンクリート造の手すりは、壁体と同様にひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生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ため、ひび割れや欠損等がないか確認する。

鋼製又はアルミ製の手すりは腐食（さび）により脱落の恐れがある。また、腐食（さび）により支柱固定部分から鉄筋コンクリートにひび割れを生じさせ、鉄筋コンクリートへの浸水により錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の腐食（さび）の恐れがある。金属部分の著しい腐食（さび）が起きていないか、支柱固定部分から鉄筋コンクリートのひび割れまたは錆汁、エフロレッセンス（白華）、鉄筋の露出等の浸水による劣化が生じていないか確認する。



●バルコニー手すりの腐食（さび）

【点検のポイント】

<鉄筋コンクリート製>

- ☐ ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- ☐ 著しい欠損（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。

<鋼製、アルミ製>

- ☐ 著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか
- ☐ 支柱固定部分の鉄筋コンクリートのひび割れがないか
- ☐ 支柱固定部分の鉄筋コンクリートの錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出等の浸水が発生していないか

■物品の放置の状況

バルコニーには隣接住戸への脱出口や下階への避難ハッチ等の避難器具が設置されている。

また、バルコニーに可燃物が多量に置かれていると、火災が発生した場合、上階に延焼拡大するおそれもある。

【点検のポイント】

- ☐ 避難の支障となる物品が放置されていないか。

■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況

バルコニーに設置してある物干し金物や、住戸間の隔て板は、固定部分の金物がさびて劣化すると落下、倒れの危険があるため、注意が必要である。

【点検のポイント】

- ☐ 固定部分の破損、腐食（さび）がないこと。



● 隔て板の固定部分のさび

■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況

床スラブについては、ひび割れや仕上げ材のはがれが鉄筋コンクリートへの雨水の浸入、さらには鉄筋の腐食（さび）を誘発する。特に片持ちスラブの場合は対処が必要である。

外壁面のひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食（さび）を発生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。

また、鉄骨の支柱に腐食（さび）が見られる場合、腐食（さび）が進むとぐらつき等により危険性が高まるため、注意が必要である。

【点検のポイント】

<床・天井>

- ☐ 床スラブに著しいひび割れがないか。
- ☐ 床仕上げ材のはがれがないか。
- ☐ 床の傾斜・たわみ・変形はないか。
- ☐ 天井（ジョイント部等）にひび割れ、床表面のひび割れ、片持ち基部のひび割れ、欠損、仕上げ材（モルタル、塗装等）の浮き、はがれ、鉄筋の露出、錆汁がないか。

<鉄筋コンクリート製の壁・柱・梁>

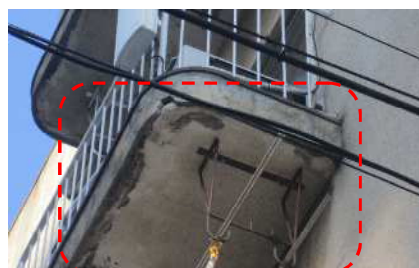
- ☐ ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- ☐ 著しい欠損（目安：深さ 20mm 以上）がないか。
- ☐ 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- ☐ エフロレッセンス（白華）がないか。

<鉄骨製の壁・柱・梁>

- ☐ 支柱固定部分の腐食（さび）がないか。



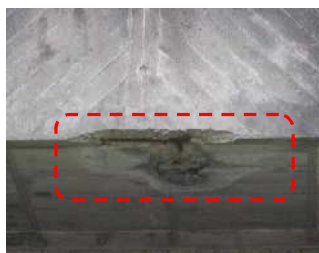
●バルコニー片持ちスラブ下面の仕上げ材のはがれ、鉄筋の露出



●バルコニー片持ちスラブ下面のひび割れ、仕上げ材のはがれ



●バルコニー腰壁のひび割れ、欠損



●バルコニー先端部の欠損
（左：モルタルの剥落、右：コンクリートの欠損）



●支柱のさび、バルコニー先端部のひび割れ

エ) 階段

■物品の放置の状況

ほとんどの階段は避難時にも使用されるので、常時健全な状態を保つ必要がある。

階段室内からの出火は絶対に避けるべきであり、また、避難時の邪魔になるものもあってはならない。したがって階段室内の物品、とりわけ可燃物の放置・集積がないかを確認する。

【点検のポイント】

- ☐ 通行の支障となる物品が放置されていないか。

■階段各部の劣化及び損傷の状況

階段の床面（段板）及び踊り場では、水たまり、床面の変形・凹凸、がたつき、ノンスリップ（踏面の先端に設けられた滑り止め）の損傷等がないかを確認する。

また、階段の手すりにも劣化がないかを確認する。

【点検のポイント】

- ☐ 歩行上支障があるひび割れ、浮き、ノンスリップの損傷等がないか。

<鉄筋コンクリート製の手すり壁>

- ☐ ひび割れ（目安：幅 0.5mm 以上）がないか。
- ☐ 著しい欠損（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コンクリート欠損がないか。
- ☐ エフロレッセンス（白華）がないか。

<鋼製、アルミ製の手すり>

- ☐ 著しい腐食（さび）がないか、ぐらつきがないか
- ☐ 支柱固定部分の鉄筋コンクリートのひび割れがないか
- ☐ 支柱固定部分の鉄筋コンクリートの錆汁、エフロレッセンス（白華）または鉄筋の露出等の浸水が発生していないか



●踊り場腰壁の塗装の剥がれ



●ノンスリップの腐食（さび）、踏面コンクリートの欠損



●踊り場の床コンクリートの剥離

◆ 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（さび）、漏水、又は漏水の跡が無い。
- ☐ 給水管の保温材の濡れがない。



●屋内共用給水管等（PS 内部）



●横引き管の腐食（さび）

イ) 給水タンク等、給水ポンプ

■給水タンク等の腐食及び漏水の状況

飲料水の給水タンク及び貯水タンク（以下、「給水タンク等」という）は、建物の内部、屋上、屋外等に設置されている。

外部から目視で確認できる範囲で、タンク外面の腐食（さび）防止の塗装の状況等を確認する。

【点検のポイント】

- ☐ 受水槽、高置水槽等の本体、架台の損傷、変形、腐食（さび）、漏水の痕跡等がない。



●受水槽架台の腐食

ウ) 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、漏水の跡、腐食（さび）等がない。
- ☐ 排水管の保温材の濡れがない。



●屋内雑排水管等（PS 内部）

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	☐ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 敷地	☐ 敷地内の排水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 敷地内の通路	☐ 敷地内の通路の支障物の状況	☐ 有	☐ 無
	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 ☐ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	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	☐ 有	☐ 無
	カ) 屋外工作物	☐ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 屋外電気設備	☐ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	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	☐ 有	☐ 無
	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	☐ 有	☐ 無
Ⅱ 建築物の外部	ア) 基礎	☐ 基礎の沈下等の状況 ☐ 基礎の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 土台	☐ 土台の沈下等の状況 ☐ 土台の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	☐ 木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 ☐ 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	☐ 有	☐ 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	☐ 塗り仕上げ、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 ☐ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況 ☐ コンクリート系パネル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	☐ 有	☐ 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	☐ サッシ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 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	☐ 有	☐ 無
	キ) 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	☐ 有	☐ 無
	ア) 屋上面、 屋上回り	☐ 屋上面の劣化及び損傷の状況 ☐ 雨樋の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 屋根	☐ 屋根の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
IV 避難 施設 等	ア) 廊下 (共用廊下)	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 手すりの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 出入口	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) バルコニー	☐ 手すり等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 階段	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 階段各部の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 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。)	☐ 配管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	☐ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	☐ 屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 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）

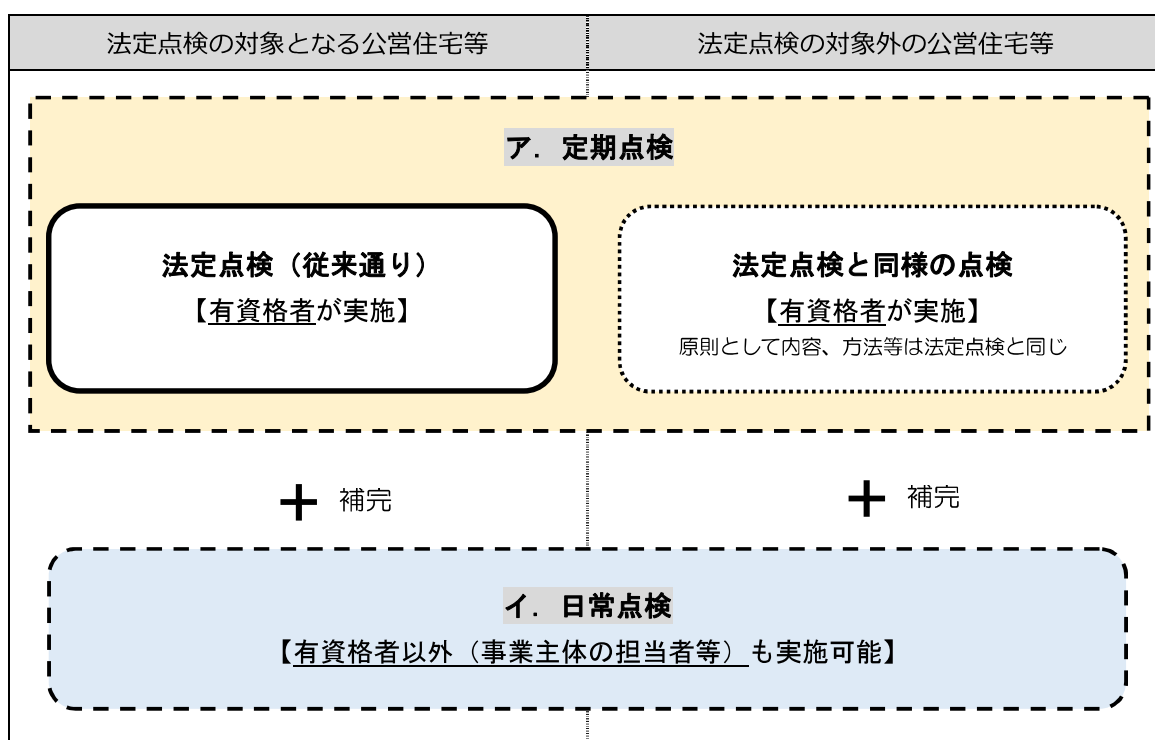
	建築物 (建築基準法 12 条 1 項・2 項)	昇降機、建築設備 (建築基準法 12 条 3 項・4 項)
対象	○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計 100 ㎡を超える公営住宅等 （共同住宅）	○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅） ○都道府県又は建築主事を置く市町村 …床面積の合計 100 ㎡を超える公営住宅等 （共同住宅）
頻度	○建築主事を置かない市町村 …概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定 行政庁が定める時期 （検査済証交付直後の時期は除く） ○都道府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）	○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

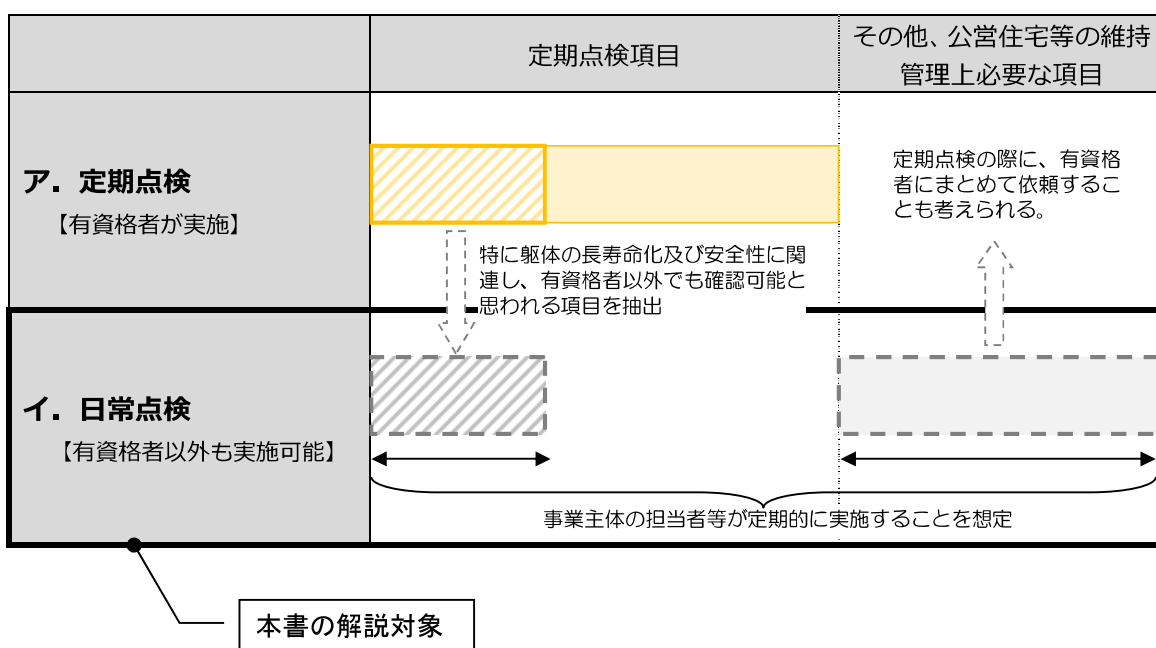


(2) 日常点検の内容

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ある）。。

図：定期点検項目と日常点検項目（イメージ）



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	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	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

【凡例】

- ・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項目
- ・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

【注意点】

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。

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。

◆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		●	●
		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		●	●
2. 建築物の外部	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		●	●
	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		●	—
		パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況		●	—
	屋上回り（屋上面を除く。）	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		●	●
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	—	—
	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		—	—

点検部位		点検項目	日常点検項目	
			耐火・準耐火	木造
		設備の劣化及び損傷の状況		
壁の室内に面する部分	躯体等	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	—	—
		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート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りの維持保全の状況	—	—
	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	—	—
		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	—	—
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りの維持保全の状況	—
	室内に面する部分の仕上り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	—
		換気の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	—	—
			開放性の確保の状況	—	—
		特別避難階段	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	—	—
			物品の放置の状況	—	—
	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	—	—
			排煙設備の作動の状況	—	—
	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 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（中央管理方式の空気調和設備を含む。）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（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の性能	各系統の換気量
			各室の換気量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
	中 央 管 理 方式の空 気 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
			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。）
	自 然 換 気 設備		
	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
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
		特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の吸込口	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	
3. 電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	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。）	
		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	
	切替回路	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。）	
		常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	
4. 電池内蔵形の蓄電池	配線及び充電ランプ	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	
		充電ランプの点灯の状況	
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
			換気の状況
			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、オーバーフロー管等の設置の状況		—	—
		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：日本防水材料連合会「屋上防水の調査マニュアル」（2010 年）
- *2：(独) 建築研究所「建築研究資料 No.145 号『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）
- *3：(公社) 日本コンクリート工学会「コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針-2013-」（2013 年）
- *4：(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）
- *5：技報堂出版（株）「外装仕上げの耐久性向上技術」（1987 年）