

施設定期点検実施要領

1 点検方針

- (1) 点検は、人身被害の防止等の安全性の確保の観点から、防火、避難関係のほか、損傷、腐食その他の劣化の状況に重点をおいて実施する。
- (2) その建築物が日常使用されているそのままの状態において、安全であるか否かを総合的に判断する。
- (3) 点検は、建築物の安全性向上のための資料として活用できるよう実施する。

2 点検方法

- (1) 定期点検票（様式4）に従って実施するものとし、点検結果は、点検表及び図面に記録するとともに、必要に応じて劣化の状況等を写真に記録するものとする。
- (2) 現地点検は、目視観察及び打診程度の簡易な方法により行い、原則として、被服材で覆われている部分や点検口のない天井裏・床下、土中に埋設されている部分、水中に没している部分、運転中で点検が危険な機器、その他物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な部分の点検は行わないものとする。
- (3) 巻尺、下げ振り、クラックスケール、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、鏡、懐中電灯、脚立や折りたたみ梯子、レーザー距離計などの簡単に携行できる機材を使用して行うこととし、高所作業を行う場合には、ヘルメット（安全帽）等を着用する。
- (4) 仮設足場や吊り下げゴンドラ等の特別な足場は使用しないものとし、通常の手段で接近できない箇所（外壁面、煙突の頂部、急傾斜の屋根面等の接近に危険をとまなう箇所）は望遠鏡等により調査する。
- (5) 防火扉、防火シャッター、耐火スクリーン、ドレンチャー等及び建築基準法以外の法令にて点検が義務付けられている建築設備については、定期的な作動点検の実施の有無を確認し、実施していない場合には、精密調査を要すると判定するとともに、該当の点検業務仕様書に基づき、速やかに作動点検を行う。
- (6) 非常照明設備及び防火ダンパーの建築設備で、点検対象数量が多く全数点検が困難な場合には、状況に応じて点検可能で、かつ、比較的欠陥の生じやすい箇所を中心に概ね3分の1程度を抽出して点検し、次の点検では、前回と重複しない箇所を抽出し点検する。
- (7) 換気設備は、火気使用室及び無窓居室のみを点検対象とする。
- (8) 特定天井の点検は天井の室内に面する側の点検と天井裏の点検を目視により行う。天井裏の点検は天井材の種別毎に少なくとも1箇所以上を対象とする。天井面に点検口等がなく、天井裏の点検ができない場合は点検結果概要書にその旨記載する。

3 記録の作成

- (1) 点検対象施設の概要を記載した「定期点検台帳（総括表）」（様式1）を施設ごとに、「定期点検台帳（棟別）」（様式2）を点検対象建築物ごとに作成する。
- (2) 点検対象建築物ごとの点検結果を「定期点検票」に記入したうえ、施設ごとに「定期点検結果概要書」（様式3）を作成する。
- (3) 点検において不具合等が発見された場合については、できるだけ詳細な状況を記録するとともに、写真等を添付する。このとき、点検結果図に記入する番号（①、②、③と記入）と写真の番号とを整合させる。

○定期点検台帳（総括表）の記入要領（様式１）

- 1 施設ごとに作成する。
- 2 「施設番号」欄
調査職員が指定する施設ごとの番号を記入する。
- 3 「地域指定」、「面積等」、「設備等」欄
該当する項目にチェックし、内容を記入する。
- 4 「棟別建物の状況」欄
点検対象の有無に関わらず、施設内の全ての建築物について記入する。
- 5 「点検履歴」欄
過去の定期点検の履歴を記入する。

○定期点検台帳（棟別）の記入要領（様式２）

- 1 点検対象建築物ごとに作成する。
- 2 「棟番号」、「建物（棟）名称」欄
定期点検台帳（総括表）の「棟別建物の状況」欄と整合させる。
- 3 「建物概要」、「設備概要」欄
該当する項目にチェックし、内容を記入する。
- 4 「建物履歴」欄
施設担当者からの聞き取り調査等により、分かる範囲で記入する。
「種別」欄は、新築、増築、改修等を記入する。
「内容」欄は、耐震改修、外壁改修、防水改修等、内容を簡潔に記入する。

○定期点検結果概要書の記入要領（様式３）

- 1 施設ごとに作成する。
- 2 定期点検票に基づき、「点検結果」の各欄に該当する場所及び内容を記入する。
- 3 「①補修・改善等を要するもの」欄
定期点検票の判定がDのものを記入する。
- 4 「②精密調査を要するもの」欄
定期点検票の判定がCのものを記入する。
- 5 「③軽微な対応を要するもの」欄
定期点検票の判定がBのもののうち、軽微な対応が必要と思われるものを記入する。
- 6 「④観察を要するもの」欄
定期点検票の判定がBのもののうち、特に対応が必要なく、引き続き観察を続けるべきと思われるものを記入する
- 7 「⑤増築、改修の際に対応を要する可能性のあるもの」欄
定期点検票の判定がEのものを記入する。

8 「◎緊急に対応を要するもの」

法令違反や危険な状態になっているもの、また漏水など放置しておく被害が拡大するおそれがあるものを記入する。内容は上記①から⑤と重複させ、2重に記載する。

○定期点検票の記入要領（様式4）

1 「適用」欄

点検項目が該当する場合には、「適用」欄に「○」印を記入する。

また、点検対象外の場合には、「適用」欄に「×」印を記入する。

2 「判定」欄

点検項目が該当する場合の「判定」欄には、以下による判定を記入する。

A : 特に措置を要しない

B : 軽微な対応を要する又は引き続き観察を続ける

C : 精密検査を要する

D : 補修・改善等を要する

E : 現行の法令には不適合だが、法令違反ではないもの（既存不適格）

3 「状況」欄

点検の結果について、その状況を記入する。

不具合等が発見された場合については、できるだけ詳細な状況を記録するとともに、写真等を添付する。

また、その場合にあっては、点検結果図に記入する番号（①、②、③と記入）と写真の番号とを整合させること。

なお、点検不能な項目の場合には、状況欄にその旨を記入する。

建築設備等に関して、専門業者による作動状況の点検を別途行っている場合は、作動点検実施日を記入すること。