

建築物点検業務委託仕様書

・業務概要

- 1．業務名：市立小学校 建築基準法第 12 条による定期点検業務委託
- 2．履行場所：川西市 外
- 3．履行期間：着手日より平成 年 月 日まで
- 4．委託施設名及び規模：PFI 対象校の施設
- 5．一般事項

(1) 用語の定義

本仕様書において使用する用語の定義は、建築保全業務共通仕様書第 1 章第 1 節 1 . 1 . 2 による。

(2) 契約図書の優先順位は、次の順番とする。

- ・契約書
- ・本業務委託仕様書
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書(平成 20 年版)」
- ・日本建築防災協会「特殊建築物等定期点検業務基準(公共建築物用)」

(3) 受注者の負担の範囲

点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。

その他費用負担が不明確なものについては、双方協議のうえ決定する。

(4) 業務の実施

業務の実施にあたっては、既存設備または他の物品等に損害を及ぼさないよう注意し、万一損害を与えた場合は直ちに施設管理担当者に報告し、その指示に従い修復する。

また、これにかかる費用は全て受注者の負担とする。

(5) 関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

(6) 本仕様書に定めのない事項

本仕様書に定めのない事項については施設管理担当者と協議し、その指示に従うとともに議事録を作成して提出する。

(7) 業務の再委託

点検業務における主要な部分（総合企画、遂行管理、手法の決定、及び技術的な判断）の一部または全部を再委託してはならない。主要な部分以外を再委託する場合は、その関係を明確にするとともに、その実施について適切な指導、管理を行う。

(8) 守秘義務

本業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏洩してはならない。

(9) 著作権その他

著作権、特許権その他の第三者の権利の対象となっている点検方法等の使用に関してはその費用負担及び使用交渉の一切を受注者にて行う。

6 . 業務内容

- ・対象の施設について下記の点検業務を行う。
 - ・ 建築基準法第 12 条第 2 項に基づく建築点検。
 - ・ 建築基準法第 12 条第 4 項に基づく設備点検。
 - ・ その他、非構造部材等様式に記載されている点検。

7 . 点検対象

- ・対象の施設の敷地、建物外部、建物内部等の全部

8 . 点検方法

- ・国土交通省住宅局建築指導課、財団法人 日本建築防災協会監修「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」
 - ・当該施設の主要設備機器の型式・仕様等の調査
 - ・赤外線による外壁全面の調査
- 但し、敷地条件により赤外線調査が不可能な場合は発注者と協議すること。

9 . 点検結果の報告

- ・点検結果報告書の書式は次による。

様式-1：建築物定期調査結果書

様式-2：定期調査票(特殊建築物)

様式-3：点検計画・結果図

様式-4：施設管理者への助言

様式-5：要改善事項一覧

様式-6：主要設備機器一覧表

様式-7：定期点検結果報告済書

尚、様式-2 の記入に当たっては記入要領の事項に留意すること。

赤外線調査において必要であれば図面・写真等をつけること。

- ・報告期間は当該施設の点検終了後 2 週間以内とする。(ただし、緊急性のあるものは適宜報告する。)

10. 成果品の提出

- ・成果品として下記を提出すること。

1.点検結果報告書(全施設版)：紙ファイル若しくはパイプファイル

(A4版) 2部

2.点検結果報告書(電子データ)：MO

正副各 1枚

Word(2010 以前)・Excel(2010 以前)・JWWCAD(7.02 以前)及び PDF

なお、MO はウィルスチェックを確実に行うこと。

3.電子納品チェックシート(別紙-2)

4.納品書

. 共通仕様

1. 業務関係図書

次の書類を作成し、施設管理担当者及び発注者の承諾を得ること。

- ・業務計画書

実施工程及び点検実施者を明記すること。

なお、一部の業務を協力事務所に委託する場合は別紙-1 の協力事務所・調査業者届を提出すること。

2. 貸与資料

業務の実施に先立ち、必要に応じ次の関係資料を貸与する。なお、発注者が請求した場合や業務が終了した場合には速やかに返却すること。

(1) 図面類

- ・完成図又は設計図

(2) 電子データ

- ・JWW-CAD Ver.7.02 以前

3. 点検実施者

業務の実施に先立ち以下の項目を発注者に報告すること

(1) 点検実施者

氏 名

生年月日

経歴書

点検に関する資格を証明するもの

(2) 点検実施者は、当該点検事務に必要な次のいずれかの資格を有する者とする。

- ・一級建築士(全ての点検業務が可)
- ・二級建築士(全ての点検業務が可)
- ・特殊建築物等調査資格者(建築物の敷地及び構造の点検に必要)
- ・建築設備検査資格者(昇降機以外の建築設備の点検に必要)
- ・昇降機検査有資格者(昇降機の点検に必要)

(3) 外壁赤外線調査実施者は次の資格を有する者とする。

- ・米国非破壊検査協会の SNT-TC-1-A に基づく NDT 要員資格レベル I 以上若しくは同等以上と認められる資格

(4) 点検実施者は、常に社員証を携帯し、自社の制服（作業服）及び調査中であることが分かる腕章等を着用すること。

4 . 業務条件

- ・点検業務の実施曜日及び時間帯は、原則下記のとおりとし、施設管理者と協議の上、学校園運営に支障のない業務計画とする。

8 時 1 5 分 ~ 1 7 時 0 0 分 （月曜日から金曜日）

なお、実施日時は施設管理担当者が了承すればこの限りではないものとする。

5 . 施設管理者の立ち会い

点検の実施に関しては、市担当者及び施設管理者が立ち会うことがある。

また、受注者側から市担当者及び施設管理者に立ち会いを求める場合は、あらかじめ申し出ること。

6 . 駐車場の利用

施設内に駐車可能（学校行事等により駐車不可となる日時があるので、詳細については施設管理担当者と協議すること。）

7 . 業務の検査

- ・受注者は発注者検査に先立ち、点検結果を施設管理者に説明し、点検結果報告済書に記名押印を受けること。
- ・受注者は契約書に基づき、その支払いに係る請求を行うときは、点検結果報告書を提出し、発注者の指定した者が行う業務検査を受けるものとする。

・委託料の支払い

業務完了後、請求日より 3 0 日以内に支払うものとする。

協力事務所・調査業者届

平成 年 月 日

川 西 市 長 様

住所

氏名

印

件 名

協力業者及び赤外線調査業者を下記の通りとしますので、お届けします。

協力事務所名	
住所	電話
協力業務	
担当者氏名	年齢
免許種別・番号	

協力事務所名	
住所	電話
協力業務	
担当者氏名	年齢
免許種別・番号	

赤外線調査業者名	
住所	電話
協力業務	
担当者氏名	年齢
免許種別・番号	

納品時協議チェックシート(委託用)

実施日	平成		年		月		日	業務番号							
委託名															
委託期間	平成		年		月		日	～	平成		年		月		日
1) 電子媒体の確認															
使用媒体	問題なし MO(正副1枚ずつ)が納品された 問題あり()														
ラベル	問題なし 正しく作成されている 問題あり()														
2) ウィルスチェック等															
ウィルスチェックの実施	実施できた 実施できなかった()														
ウィルスチェックの結果	異常なし ウィルスは検出されなかった 異常あり()														
3) MOラベルへの署名/電子媒体納品書の受領															
MOラベルへの署名	発注者は内容の確認後、MOラベルへ署名を行う														
電子媒体納品書の受領	受注者は署名・捺印した電子媒体納品書を提供する														

建築物定期調査結果書

建築物	名 称			
	所 在 地			
指 摘 項 目		指摘の内容		
		不適 合の 指摘	あり 要注 意の 指摘 あり	
1. 敷地の調査 状況について	地盤			
	擁壁			
	その他()			
2. 一般構造の 調査状況に ついて	採光			
	換気設備の設置			
	その他()			
3. 構造強度の 調査状況に ついて	構造部材の耐久			
	土台及び基礎			
	屋根ふき材等の緊結			
	その他の構造耐力上主 要な部分の構造強度			
	その他()			
4. 耐火構造等 の調査状況 について	耐火構造等			
	防火設備			
	防火区画			
	その他()			
5. 避難施設等 の調査状況 について	戸、屋外への出口等			
	廊下、バルコニー、屋外 広場等			
	階段			
	排煙設備の設置			
	非常用照明装置の設備			
	非常用の進入口			
	敷地内の通路			
	非常用の昇降機の設置			
	その他()			
6. その他の設 備等調査状 況について	給排水配管の状況			
	受水槽の状況			
	高架水槽の状況			
	その他()			

定期調査票（特殊建築物）

A．建物履歴等（ヒアリング）

1．増築、改築、用途変更等の経過									
昭和・平成	年	月	日	概要（	）				
昭和・平成	年	月	日	概要（	）				
昭和・平成	年	月	日	概要（	）				
昭和・平成	年	月	日	概要（	）				
2．関連図書の整備状況									
確認に要した図書	有（各階平面図あり）		無						
確認済証	有		無						
	交付番号	昭和・平成	年	月	日	第	号		
	交付者	特定行政庁		指定確認検査機関（		）			
完了検査に要した図書	有		無						
	有		無						
	交付番号	昭和・平成	年	月	日	第	号		
	交付者	特定行政庁		指定確認検査機関（		）			
維持保全に関する準則又は計画	有		無						
3．定期調査及び定期検査の実施状況（前回の調査・検査）									
建築物の定期調査	実施（平成	年	月	日）	未実施	対象外			
建築設備の定期検査	実施（平成	年	月	日）	未実施	対象外			
昇降機の定期検査	実施（平成	年	月	日）	未実施	設置無			
4．防火設備の作動点検状況									
防火扉の作動点検	実施（平成	年	月	日）	未実施	対象外			
防火シャッター等の作動点検	実施（平成	年	月	日）	未実施	対象外			
5．事故、異常等の発生状況									
発覚日時	昭和・平成	年	月	日	概要（	）			
発覚日時	昭和・平成	年	月	日	概要（	）			
発覚日時	昭和・平成	年	月	日	概要（	）			
発覚日時	昭和・平成	年	月	日	概要（	）			
6．防災査察の実施状況									
前回防災査察の実施状況	昭和・平成	年	月	日					
改善指示事項	有	無	計画・実施状況（		）				
7．その他特記事項									

B. 敷地・地盤関係

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不適合 根拠法 令等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1. 敷地・地盤									
地盤の状況	地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか								敷地
敷地の状況	敷地内排水は良好に行われているか								敷地
2. 空地・通路等									
空地・通路等の管理状況	私設道路の場合、道路として利用上の障害物等はないか								避難
	空地・通路等の管理は適切か								避難
避難通路等の管理状況	避難通路の障害となる支障物はないか								避難
	有効幅員が確保されているか								避難
	道路等までの避難経路が確保されているか								避難
舗装等の劣化・損傷状況	・ 舗装等にひび割れ、段差等はないか								
3. 工作物等									
ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	耐震対策（控え壁等）は適正に行われているか								構造
	ひび割れ等の劣化・損傷はないか								構造
	コンクリート塀、石積み塀にひび割れや傾き等はないか								構造
	金属フェンス等に変形、破損、錆等はないか								構造

様式-2

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
擁壁・が け等の劣 化・損傷 状況	傾斜、ひび割れ、腐れ、ゆる み等は見られないか								敷地
	擁壁に転倒などのおそれはないか								敷地
	擁壁の水抜きパイプは適正に 維持されているか								敷地
	がけに安全上支障のある異常 は見られないか								敷地
屋外機器 の劣化・ 損傷状況	塗膜劣化、錆、腐食等はない か								構造
	構造部材にゆるみ、破損して いるものはないか								構造
植栽の管 理状況	・ 樹木の枝等が他の支障となっ ていないか								
4. その他特記事項									

C. 外壁関係

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項 目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1. 外壁の防火性能									
防火対策 の状況	壁面、軒裏の防火対策は適正 に行われているか								耐 火
	延焼のおそれのある部分の開 口部には適正な防火対策がな されているか								耐 火
2. 建物躯体（外部からの調査）									
土台及び 基礎の状 況	木造土台の腐れ等はないか								構 造
	基礎に沈下、ひび割れ、欠損 等はないか								構 造
建物躯体 の劣化・ 損傷状況	腐食、腐朽又は摩耗等のおそ れのある部分に対する措置は 適切か								構 造
	木造の木部分に腐朽等はない か								構 造
	組積造のれんが・石部分にゆ るみ等はないか								構 造
	補強コンクリートブロック造 にひび割れ、剥落、欠損等 はないか								構 造
	鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食等 はないか								構 造
	鉄筋コンクリート造のコンク リート部分に白華、錆汁、ひ び割れ、剥落、欠損等は見ら れないか								構 造
3. 外装仕上げ材等									
タイル、 モ ル タ ル、石貼 り、PCa 版、ALC パ ネル、ガ ラスブロ ック、等 の劣化・ 損傷状況	剥落箇所または浮き等、剥落 のおそれはないか								構 造
	ひび割れ、欠損、がたつき等 の劣化はないか								構 造
	躯体へ影響を与える損傷はな いか								構 造

様式 2

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・：所有者・管理者へ報告	対象 外 項 目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
3．外装仕上げ材等									
タイル、 モルタル、 石貼り、PCa 版、ALC パ ネル、ガラ ス ブ ロ ッ ク、等の劣 化・損傷状 況	・ タイル目地は伸縮調整目地 を要所施工しているか								
	・ タイル面にエフロレッセン ス（白樺）が見当たらない か								
	・ パネル・ブロック等のせり 出しはないか、目地間隔の ふぞろいはないか								
	・ PCa 版がファスナー等によ り適切に支持されているか								
	・ ALC パネル等の取付け金物 の腐食はないか								
	・ ALC パネル等の層間変位追 従性が高い工法により設置 しているか								
	・ コンクリートブロック帳壁 （間仕切壁）は適切な施 工・仕様で設置されている か								

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
パネル面 (塗装含む) の劣化・ 損傷状況	変色、退色、膨れ、剥がれ、 腐食等の劣化はないか				/		/		構 造
シーリン グ材等の 劣化・損 傷状況	シーリング材の界面剥離、弾 力低下等はみられないか				/		/		構 造
4. 窓、サッシ等									
サッシ等 の維持保 全状況	開閉等に不具合はないか				/		/		構 造
	ガラスの破損、鉄線の錆等は ないか				/		/		構 造
サッシ等 の劣化・ 損傷状況	腐食やゆりみ等による落下、 外れ等のおそれはないか								構 造
	錆、腐食、塗装面の劣化等は ないか				/		/		構 造
	斑点腐食、接合部等のゆりみ の箇所はないか				/		/		構 造
ガラスの 固定状況	はめ殺し窓のガラス固定に硬 化性パテを使用していない か。ひび割れ等がないか。								構 造
5. 看板、空調室外機等									
緊結等の 状況	構造体への緊結状況は適切か								構 造
劣化・損 傷状況	錆、腐食等はないか				/		/		構 造
6. その他特記事項									

D. 屋上・屋根

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・ 所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1. 防水層									
防水保護層 の劣化・損 傷状況	・ 仕上げ材（ブロック、タイル等）にひび割れ等はないか								
	・ 伸縮目地に破断、膨れ、欠損等はないか								
露出防水層 の劣化・損 傷状況	・ 防水層に膨れ、ひび割れ、破断等はないか								
2. 屋上・屋根面									
パラペット 等の劣化・ 損傷状況	ひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか								構 造
	笠置部に錆、変形、脱落、落下危険性等はないか								構 造
排水状況	・ 防水層とドレーンの取り合い部に異常はないか								
	・ ドレーン、樋の錆、亀裂、詰まり等はないか								
屋根ふき材 等の劣化・ 損傷状況	屋根ふき材及び緊結金物に割れ、腐食は見られないか								構 造
屋根ふき材 等の防火性能	屋根の防火対策は適正に行われているか								耐 火
出入口の状況	・ 屋上の出入口の管理状況は適切か								
3. 機器、工作物（クーリングタワー、広告塔、高架・高置水槽、手摺等）									
緊結等の状況	構造体への緊結状況は適切か								構 造
劣化・損傷 状況	・ 錆、腐食等はないか								

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・ ：所有者・管理者へ報告	対象 外 項 目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
4．煙突（外壁付き、屋上突出）									
緊結等の状 況	煙突と建物との接合部にひ び割れはないか								構 造
	付帯金物の緊結状況は適切 か								構 造
劣化・損傷 状況	剥落箇所またはひび割れ 等、剥落のおそれはないか								構 造
	・ ライニングに損傷はないか								
5．その他特記事項									

E. 建物内部

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1. 防火区画等の構成									
防火区画を 構成する床、 壁、柱、 はりの状況	所定の耐火性能が確保されているか								耐火
	防火区画に損傷はないか								耐火
吹き抜けな どの竪穴区 画の状況	竪穴区画が成立しているか								耐火
面積区画・ 異種用途区 画の状況	面積区画・異種用途区域が 成立しているか								耐火
防火区画の 外周部の処 置状況	スパンドレル等の防火区画 の外周部処理はなされているか								耐火
界壁等の状 況	所定の耐火性能が確保されているか								耐火
2. 防火設備（扉等）									
防火扉等の 設置状況	撤去された防火扉等はないか								耐火
	区画に対応した防火扉等が 使用されているか								耐火
	防火扉の開き勝手は避難を 考慮しているか								耐火
	必要な部分にくぐり戸は設 けられているか								耐火
防火扉等の 維持保全状 況	本体と枠に異常・損傷はないか								耐火
	ヒンジ、ドアクローザー等 の金物に異常・損傷はないか								耐火
	随時閉鎖式の扉の連動用の 感知器は有効な位置に設置 されているか								耐火

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・：所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
	常時閉鎖の防火扉は閉まっているか								耐火
	閉鎖障害となる物品が置かれていないか								耐火
	定期的な作動点検を行っているか				/		/		耐火
3．防火設備（防火シャッター）									
防火シャッターの設置状況	区画に対応したシャッターが使用されているか								耐火
	区画に対応した連動機構が使用されているか								耐火
防火シャッターの維持保全状況	ガイドレール、まぐさに錆や変形はないか								耐火
	くぐり戸の開閉に支障はないか								耐火
	下降障害となる物品が置かれていないか								耐火
	定期的な作動点検を行っているか				/		/		耐火
4．防火区画貫通部									
ダクト・配線	ダクト周囲の隙間は充填されているか								耐火
	配管の貫通部処理はなされているか								耐火
	配管ケーブルの隙間は充填されているか								耐火

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・:所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
5．内装・収納物等									
内装材の状 況（金属下 地天井）	・ 吊りボルトは約 900mm 以下の間隔で設置されているか								
	・ 吊りボルトが支持材に緊結されているか								
	・ 振止は 12～30m2 あたりに 1 対以上設置されているか								
	・ 振止は両方向に設置されているか								
	・ 天井のふところの大きさに応じて、天井材端部と周囲の壁等の間にクリアランス（隙間）が 5～10cm 程度あるか								
	・ 天井の段差にクリアランスが設けられているか								
	・ 凹凸（平面形状）取合部にクリアランスが設けられているか								
	・ 天井材は野縁に緊結されているか								
	・ 野縁は野縁受けに緊結されているか								
	・ 野縁受けは吊りボルトに緊結されているか								
	・ 天井材にずれ、ひび割れ、漏水跡が見当たらないか								

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・：所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
内装材の状況（木下地天井）	・ 天井の木下地材の腐朽、木口の割れは見当たらないか								
	・ 吊木等は支持材に緊結されているか								
	・ 天井ボード取付用の釘、ビスに腐食、緩みは見当たらないか								
	・ 天井材にずれ、ひび割れ、漏水跡、天井面の著しい変形は見当たらないか								
内装材の状況（直天井）	・ 木毛セメント板等にずれ・ひび割れ、漏水跡は見当たらないか								
	・ 天井をモルタル仕上げとしている部分はないか								
	・ モルタルに剥離、欠損、ひび割れは見当たらないか								
	・ モルタルに浮きは見当たらないか								
照 明 器 具 （ 吊 り 下 げ 形 ）	・ 照明器具の吊り材は支持材に緊結されているか								
	・ ビス等の金物に腐食、緩みは見当たらないか								

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・：所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
照 明 器 具 (直 付 け 形)	・ 照明器具は支持材に緊結されているか								
	・ 照明器具の取付部にひび割れ、変形、腐食、緩みは見当たらないか								
照 明 器 具 (天 井 材 埋 込 形)	・ 吊り材は適切に設置され、支持材に緊結されているか								
	・ 照明器具の取付部にひび割れ、変形、腐食、緩みは見当たらないか								
	・ 照明器具周辺の天井材に変形やずれは見当たらないか								
内 壁 (内 装 材)	・ 内壁の高所にモルタル仕上げとしている部分はないか								
	・ モルタルの剥離、欠損、ひび割れは見当たらないか								
	・ モルタルに浮きは見当たらないか								
	・ 大規模な壁が設置されていないか								
	・ ボードのはらみ、緩み、ずれ、目違いがないか								

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
内壁（内装材）	・ コンクリートブロックの欠損、ひび割れは見当たらないか。								
	・ コンクリートブロックの目地部の損傷は見当たらないか								
	・ コンクリートブロック帳壁（間仕切壁）は適切な仕様で設置されているか								
	・ コンクリートブロック帳壁（間仕切壁）の施工状況は良好か								
設備機器	・ 放送機器や体育器具は支持材に緊結されているか								
	・ 取付金物の緩み、腐食、破損は見当たらないか								
	・ 空調室外機は支持材に緊結されているか								
テレビ等	・ 天吊りのテレビ及びエアコンが構造体に緊結されているか								

様式-2

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・:所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
内装材の状況	防火性能は維持されているか								耐火
	天井部材等に剥落のおそれはないか								構造
	仕上げ材にたるみ、ひび割れ、肌分かれ等による剥落のおそれはないか								構造
家具・機器類の状況	防災設備に障害を与えていないか								耐火
	照明器具、懸垂物等に落下のおそれはないか								構造
	・ 防火戸に接近しすぎていないか								
6. 建物躯体等（内部からの調査）									
建物躯体の劣化・損傷状況	木造の木部分に腐朽等はないか								構造
	組積造のれんが、石部分にゆりみ等はないか								構造
	補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損等はないか								構造
	鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食等はないか								構造
	鉄筋コンクリート造のコンクリート部分にひび割れ、剥落、欠損等はないか								構造・耐火
耐火被覆の状況	鉄骨の耐火被覆に損傷はないか								耐火

様式-2

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・:所有者・管理者へ報告	対象 外 項 目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
7. 居室の採光・換気									
採光の確保 状況	採光のための開口部は有効 に確保されているか								一 般 構 造
換気設備の 状況	換気設備は設置されている か								一 般 構 造
	・ 定期的な検査は行われてい るか								
8. 雨漏り・漏水等									
雨漏りの状 況	・ 外壁から雨漏り等はないか								
	・ 屋上部から雨漏り等はない か								
漏水の状況	・ 地下室に外壁等からの漏水 等はないか								
9. その他特記事項									

建設年代が昭和 30 年から昭和 50 年にかけての建物については、耐火被覆としてアスベストが使用されている可能性が特に高いので留意してください。

アスベストの使用が判明あるいは疑わしい場合は、6. の状況欄にその旨を記載し、管理者等に専門業者による精密調査と対策を勧めてください。

なお、アスベストに直接触れたり剥がしたりする行為は避けてください。

F. 避難施設等・非常用進入口等

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・:所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1. 避難経路等									
避難出口・ 通路の状況	室の用途・面積・収容人数 に対応した出口の数・幅員 が確保されているか								避 難
	各扉は支障なく開放、通過 できるか								避 難
	必要な廊下の幅員が維持さ れているか								避 難
	歩行上の障害となる損傷等 はないか								避 難
	物品が放置されていないか								避 難
	・ 照明器具に汚れや損傷等 はないか								
2 方向避難 の確保状況	居室から 2 以上の避難経路 が確保されているか								避 難
	階段までの歩行距離は適正 か								避 難
	2 以上の階段への重複距離 は適正か								避 難
	屋上広場は避難上有効に確 保されているか								避 難

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・ 所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
避難バルコ ニーの状況	避難バルコニーは確保されているか								避 難
	手摺は適切に設けられているか								避 難
	避難器具の操作に支障となるものはないか				/		/		避 難
	手摺に錆、腐食等はないか				/		/		避 難
	可燃物が集積されていないか				/		/		避 難
2. 階段									
階段の状況 (共通)	所定の幅員となっているか								避 難
	手摺は適切に設けられているか								避 難
	出入口扉の開閉に支障はないか								避 難
	危険な改造がなされていないか								避 難
	階段各部に歩行上の障害となる損傷等はないか				/		/		避 難
	内部に物品が集積されていないか				/		/		避 難
	・ 照明器具に汚れや損傷等はないか				/		/		

様式-2

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・ 所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
屋外階段の 状況	屋内と階段との間の防火区 画は確保されているか								避 難
	寒冷地では凍結や積雪によ る障害のおそれはないか				/		/		避 難
特別避難階 段の状況	付室等の構造は適切か								避 難
	付室に排煙設備は設置され ているか								避 難
	自然排煙窓の開放に障害は ないか								避 難
	面積が確保されているか								避 難
	付室またはこれに代わるバル コニーの内部に物品が集 積されていないか				/		/		避 難
3. 排煙設備									
防煙区画・ 排煙設備の 状況	排煙設備は設置されている か								避 難
	防煙区画は適正か								避 難
	可動式防煙垂れ壁に異常・ 損傷はないか								避 難
	自然排煙口の機能に障害は ないか								避 難
	・ 定期的な検査は行われてい るか				/		/		

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・ 所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
4．その他の設備等									
非常用進入口等の状況	非常用進入口等は適正に設置されているか								避難
	非常用進入口等からの進入に支障はないか								避難
非常用エレベーターの状況	乗降ロビーの構造は適切か								避難
	乗降ロビーに排煙設備は設置されているか								避難
	乗降ロビーに物品が置かれていないか								避難
	・ 定期的な検査は行われているか								
非常用照明装置の状況	非常用の照明装置は設置されているか								避難
	・ 定期的な検査は行われているか								
5．その他特記事項									

G. 換気設備

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・：所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1．機械換気設備									
機器類、(換 気扇・天井 扇)	・ 錆・腐食等はないか								
	・ モーター等の異常音はない か								
	・ ウエザーカバーの設置状況 はよいか								
	・ シャッター動作は正常か								
	・ 天井扇グリルの脱落等はない か								
ダクト系統	・ 錆、腐食等はないか								
	・ モーター等の異常音振動は ないか								
	・ ファンベルトは磨耗してい ないか								
	・ 本体、架台等に損傷、劣化 はないか								
	・ 接続部に損傷、劣化はない か								
	・ 給気口、排気ガラの設置 状況はよい(汚れ、目詰ま り等、フィルターの清掃状 況)								
	・ ダクト、排気フード等の取 付けは堅固か								

様式2

調査項目	チェックポイント : 法に基づき特定行政庁へ報告 : 特定行政庁へ要注意として報告 ・ : 所有者・管理者へ報告	対象 外 項 目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
2. 空気調和設備									
空気調和設備機器及び配管系等	・ 機器、配管の保守状況はよい								
	・ 機器の点検、清掃は容易に行えるか								
	・ ドレンパンの排水口は清掃されているか								
	・ パン、及び濾材枠に錆は発生していないか								
	・ 冷温水配管等に漏れ、結露等はないか								
	・ バルブの開閉は円滑か								
	・ 各室内の空調吹出口の状態								
	・ 廊下側の空調吹出口の状態								

H. 給水設備及び排水設備

調査項目	チェックポイント ：法に基づき特定行政庁へ報告 ：特定行政庁へ要注意として報告 ・ 所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不適合 根拠法 令等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
1. 給水設備									
受水槽・高架水槽・ポンプ周り	・ 受水槽、高置水槽の設置状況はよいか								
	・ 点検、清掃は容易に行えるか								
	・ 清掃は定期的に行われているか								
	・ マンホールは堅固に取付けられているか								
	・ 水槽架台とアンカーボルトは堅固に取付けられているか								
	・ 配管の地盤沈下対策の措置は講じられているか								
	・ 水槽周囲の安全柵の状況はよいか								
	・ 配管の防食措置、雨仕舞いは適切に講じられているか								
	・ 止水弁の開閉は円滑か								
	・ 水槽・配管・バルブからの漏水はないか								
	・ ポンプの運転音は異常ないか。異常振動はないか。								
	・ ポンプ、架台に錆は発生していないか								

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
受水槽・ 高架水槽・ポン プ周り	・ 配管指示架台等は堅固か。 錆は発生していないか								
	・ 配管のがたつき等はないか								
	・ 配管の防露、保温、防凍材 の欠落はないか								
給湯設備	・ 給湯機の設置状況、保守管 理はよい								
	・ 配管に錆は発生していない か								
	・ 保温材の欠落はないか								
PS 内配管 (給水、排 水管等)	・ 配管支持金物の設置状況は よい								
	・ 配管の腐食、漏水はないか 振動、衝撃による破損、が たつきはないか								
	・ 保温材、標識の損傷はない か								

調査項目	チェックポイント :法に基づき特定行政庁へ報告 :特定行政庁へ要注意として報告 ・ :所有者・管理者へ報告	対象 外 項目	状 況	判 定	指摘		不 適 合 根 拠 法 令 等	対 策 等	報 告 区 分
					不 適 合	要 注 意			
2. 排水設備									
機器等	・ 衛生器具の設置状況はよい か								
	・ 衛生器具の保守管理はよい か								
	・ 衛生器具の損傷、漏水はない か								
	・ 排水トラップの保守管理は よいか								
	・ 排水トラップの損傷、漏水 はないか								
排水の配管	・ 配管支持金物の設置状況は よいか								
	・ 配管の腐食、漏水はないか								
	・ 配管の振動、衝撃による破 損、がたつきはないか								
	・ 保温材、標識の損傷はない か								

定期調査票の記入要領

「増築、改築、用途変更等の経過」欄

確認を要しない規模の増築や模様替え、構造上主要な部分や避難施設等の変更についても、可能な限りヒアリングを行い記入する。

また、別紙-1の「確認済証がない」「検査済証がない」施設に該当する施設の場合、本市建築指導課または阪神北県民局にて交付番号等の確認を行い記入する。

「対象外項目」欄

該当しない調査項目については、「対象外項目」欄に「レ」マークを入れる。

例：鉄筋コンクリート造建築物を調査する場合の、鉄骨造建築物に関する調査項目

「状況」欄

定期調査の結果について、その状況を記入する。

不具合等の状況が発見されない場合は、「指摘なし」とし、不具合が発見された場合にはその状況を記入する。

なお、不具合の場合については、できるだけ別添等により詳細な状況を報告するとともに、写真等を添付することが望ましい。

また、定期調査の範囲では調査不能な項目の場合には、状況欄にその旨を記入する。

例：点検口等がなく、天井裏を確認することができない場合の、界壁等に関する調査項目

「天井点検口が皆無のため調査不能」と記入する。

「判定」欄

判定欄については、所有者・管理者宛の判定を記入する。判定は以下によることとする。

D：早急な補修・改善等を要する

C：精密調査・補修・改善等を要する

B：軽微な対応を要する又は引き続き観察を続ける

A：特に措置を要しない

「指摘」欄

不適合の箇所を発見した場合には、指摘欄の「不適合」欄に「レ」マークを入れ、発見されなかった場合には、「なし」と記入する。

要注意の箇所を発見した場合には、指摘欄の「要注意」欄に「レ」マークを入れ、発見されなかった場合には、「なし」と記入する。

「不適合根拠法令等」欄

不適合箇所を発見した場合には、不適合となる根拠法令を記入する。記入に際しては、以下を原則として略記する。

例：「法 条 項 号」 「平 建告 号」

不適合箇所の建築年等を照合し、既存不適格であることが確認された場合には、この欄に既存不適格である旨を記入する。記入に際しては、原則として「既」と略記する。

例：「法 条 項 号 既」 「平 建告 号 既」

また、既存不適格であり、その根拠法令が遡及の効果を持つ場合には、この欄に既存不適格であり遡及しなければならない旨を記入する。記入に際しては、原則として「遡」と略記する。

例：「法 条 項 号 遡」 「平 建告 号 遡」

略記

建築基準法……………法

建築基準法施行令……………令

建築基準法施行規則……………規則

平成 年建設省告示第 号……………平 建告

平成 年国土交通省告示第 号……………平 国交告

「対策等」欄

不具合等の状況を発見した場合には可能な限り、所有者・管理者宛の改善方策等のアドバイスを記入する。既存不適格についても、防火・避難または構造安全上できるだけ早く改善することが望ましい、あるいは改修時等に改善することが望ましい等の旨も記入する。

「その他特記事項」欄

調査票に記載のある調査項目以外で、防火・避難または構造安全上特記すべき事項が発見された場合には、この欄に記入し、判定ランクを記入すること。

また、不適合の箇所を発見したが、既存不適格であることの判断が困難な場合には、指摘欄の「不適合」欄に「レ」マークを入れ、既存不適格に係る判断が困難な旨をこの欄に記入する。

記入欄が不足する場合には、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入して添えてください。

コンクリート建築物点検表

劣化項目・劣化現象						剥落の危険性あり					剥落の危険性なし・小																				
						コンクリートの劣化			仕上材の劣化		コンクリートの劣化																				
						(1)ひび割れ		(2)浮き・剥落		(3)浮き・剥離		(4)ひび割れ				(5)表面の状態															
						1)鉄筋の腐食		2)		3)		4)		5)		6)		7)		8)		9)		10)		11)		12)		13)	
						主筋に添う		沿帯筋・肋筋に		沿壁筋・床筋に		分金物取合い部		凍害・その他		モルタル		タイル		乾燥収縮		じゃんか		コールドジョイント		不同沈下		凍結・その他		エフロレッセ	
部材	方位	対象階	部材数																												
柱	1	東		階		本																									
	2	南		階		本																									
	3	西		階		本																									
	4	北		階		本																									
梁	1	東		階		本																									
	2	南		階		本																									
	3	西		階		本																									
	4	北		階		本																									
壁	1	東		階		枚																									
	2	南		階		枚																									
	3	西		階		枚																									
	4	北		階		枚																									
バルコニー・庇等	1	東		階		箇所																									
	2	南		階		箇所																									
	3	西		階		箇所																									
	4	北		階		箇所																									

総合所見			
総合評価	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	D: 早急な補修、改善等を要する

1 点検表は剥落危険性の有無により、5段階評価と3段階評価に区分し、どちらか該当するセルに点数を記入。

2 「剥落危険性あり」列のセルの評価点及び「剥落危険性なし・小」列のセルの評価点は下記による。

「剥落危険性あり」の場合

- 5 : 多数の部材に各々多くの劣化部分がある。
- 4 : 少数の部材に多くの劣化部分がある。
- 3 : 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある。
- 2 : 少数の部材に少しの劣化部分がある。
- 1 : 劣化部分がない。
- 注1: 点検対象部材数は10程度が望ましい。
- 注2: 「多数の部材」とは30%以上の部材をいう。
- 注3: 「多くの」とは複数箇所をいう。

「剥落危険性なし・小」の場合

- 3 : 多数の部材に劣化部分がある。
- 2 : 少数の部材に劣化部分がある
- 1 : 劣化部分がない。
- 注4: 「多数の部材」とは30%以上の部材をいう。

3 該当しない(点検できなかった・見えなかった等)セルは空欄とし、網掛のセルは記入しない。

点検計画・結果図

建築

点検項目		凡例	×	点検対象外
A. 敷地・地盤関係				
1. 敷地・地盤	地盤の状況			
2. 空地・通路等	空地・通路等の現状 遊歩通路等の管理状況 隣接等の劣化・損傷状況			
3. 工作物等	ブロッケ塼・コンクリート塼等の劣化・損傷状況 擁壁・ガケ等の劣化・損傷状況 屋外階段の劣化・損傷状況 植栽の管理状況			
B. 外壁関係				
1. 外壁の防火性能	防火対策の状況			
2. 建築躯体	土台および基礎の状況 建築躯体の劣化・損傷状況 タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況 バネル面の劣化・損傷状況 シーリング材等の劣化・損傷状況			
4. 窓・サッシ等	サッシ等の維持保全状況 サッシ等の劣化・損傷状況 ガラスの固定状況 緊締等の状況 劣化・損傷状況			
5. 看板、空調室外機等	緊締等の状況 劣化・損傷状況			
C. 屋上・屋根				
1. 防水層	防水保護層の劣化・損傷状況 露出防水層の劣化・損傷状況 パチメント等の劣化・損傷状況 排水状況			
2. 屋上・屋根面	屋根ふき材等の劣化・損傷状況 屋根ふき材等の防火性能 出入口の状況 劣化・損傷状況 緊締等の状況 緊結等の状況 劣化・損傷状況			
3. 機器、工作物	緊結等の状況 緊結等の状況 劣化・損傷状況			
4. 煙突	緊結等の状況 劣化・損傷状況			
D. 建物内部				
1. 防火区画等の構成	防火区画を構成する床・壁・柱、はりの状況 吹き抜けなどのでく穴区画の状況 面構区画・異種用途区画の状況 防火区画の外周部の設置状況 異種等の状況			
2. 防火設備（庫等）	防火設備の設置状況 防火設備の維持保全状況 防火シャッターの設置状況 防火シャッターの保全状況			
3. 防火設備	防火シャッターの保全状況 防火シャッターの設置状況 防火シャッターの保全状況			
4. 防火区画貫通部	クラン・配線・配管等の区画貫通部の設置状況 内装材の状況 家具・装飾物の状況 建築躯体の劣化・損傷状況 耐火性能の状況 採光の確保状況 換気設備の状況 雨漏りの状況 排水の状況			
5. 内装・収納物等	内装材の状況 家具・装飾物の状況 建築躯体の劣化・損傷状況 耐火性能の状況 採光の確保状況 換気設備の状況 雨漏りの状況 排水の状況			
6. 建築躯体等	建築躯体の劣化・損傷状況 耐火性能の状況 採光の確保状況 換気設備の状況 雨漏りの状況 排水の状況			
7. 居室の採光・換気	採光の確保状況 換気設備の状況 雨漏りの状況 排水の状況			
8. 雨漏り・漏水等	雨漏りの状況 排水の状況			
E. 避難施設等・非常用出入口等				
1. 避難経路等	避難出口・通路の状況 2 方向避難の確保状況 避難バリエーションの状況 階段の状況（尺幅） 屋外階段の状況 特別避難階段の状況 防煙区画・排烟設備の状況 非常用出入口等の状況 給水配管、排水配管の状況 非常用照明装置の状況			
2. 階段	屋外階段の状況 特別避難階段の状況 防煙区画・排烟設備の状況 非常用出入口等の状況 給水配管、排水配管の状況 非常用照明装置の状況			
3. 排煙設備	防煙区画・排烟設備の状況 非常用出入口等の状況 給水配管、排水配管の状況 非常用照明装置の状況			
4. その他の設備等	給水配管、排水配管の状況 非常用照明装置の状況			
施設名				

点 検 計 画 ・ 結 果 図

設備

点検項目		凡例 ×：点検対象外
A. 敷地・地盤関係		
1. 敷地・地盤	地盤の状況	
2. 空地・通路等	空地・通路等の現状 遊歩通路等の管理状況 隣接等の劣化・損傷状況	
3. 工作物等	ブロッケ塀・コブプレート塀等の劣化・損傷状況 擁壁・ガけ等の劣化・損傷状況 屋外機器の劣化・損傷状況 植栽の管理状況	
B. 外壁関係		
1. 外壁の防火性能	防火対策の状況	
2. 建築躯体	土台および基礎の状況 建築躯体の劣化・損傷状況 タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況 ハケル面の劣化・損傷状況 シーリング材等の劣化・損傷状況	
4. 窓・サッシ等	サッシ等の維持保全状況 サッシ等の劣化・損傷状況 ガラスの固定状況 断熱等の状況 劣化・損傷状況	
C. 屋上・屋根		
1. 防水層	防水保護層の劣化・損傷状況 露出防水層の劣化・損傷状況 パチメント等の劣化・損傷状況 排水状況	
2. 屋上・屋根面	屋根ふき材等の劣化・損傷状況 屋根ふき材等の防火性能 出入口の状況 劣化・損傷状況 断熱等の状況 堅結等の状況 劣化・損傷状況	
3. 機器、工作物		
4. 電気		
D. 建物内部		
1. 防火区画等の構成	防火区画を構成する床・壁・柱、はりの状況 吹き抜けなどのため穴区画の状況 面構区画・異種用途区画の状況 防火区画の外周部の設置状況 異種等の状況	
2. 防火設備（庫等）	防火庫等の設置状況 防火庫等の維持保全状況 防火シャッターの保安状況	
3. 防火設備	防火シャッターの保安状況 防火シャッターの設置状況	
4. 防火区画貫通部	ダクト・配線・配管等の区画貫通部の処置状況	
5. 内装・収納物等	内装材の状況 家具・装飾物の状況	
6. 建築躯体等	建築物躯体の劣化・損傷状況 耐火性能の状況 採光の確保状況 換気設備の状況 雨漏りの状況 漏水の状況	
7. 居室の採光・換気		
8. 雨漏り・漏水等		
E. 避難施設等・非常用出入口等		
1. 避難経路等	避難出口・通路の状況 2 方向避難の確保状況 避難バリエーションの状況 階段の状況（共通） 屋外階段の状況 特別避難階段の状況	
2. 階段		
3. 担持設備	非常用出入口等の状況 給水配管、排水配管の状況 非常用照明装置の状況	
4. その他の設備等		
施設名		

施設管理者への助言

[illegible]

要 改 善 事 項 一 覧

危険度ランク	要 改 善 事 項
現況写真	

主要設備機器一覧表

()

番号	機器名称	型式・仕様	メーカー	設 置 場 所		設 置 台 数	メンテナ ンス契約	製造年	備考
				階	室 名				
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									

機器設置図(図内に番号記入)

定期点検結果報告済書

平成 年 月 日

川 西 市 長 様

点検者 所属名称
代表者氏名

点検者氏名
資格・番号

下記建築物について定期点検結果を施設管理者に報告しました。

記

建築物 名 称

所 在 地

点検年月日

報告内容 別紙「定期点検結果報告書」

上の建築物について定期点検結果の報告を受けました。

施設管理者 _____ 印