自主点検項目整理表

建築物の各部位・設備について、要求機能および想定される劣化事象を整理したもの
 「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」の別表および12条点検項目も参考にした

<劣化度> A:劣化事象なし
 B:劣化事象が局部的にある
 C:劣化事象が広範囲にある
 D:劣化事象が全体的にある

		影響度		
		1	2	3
劣化度	A	I	I	I
	B	I	I	II
	C	I	II	III
	D	I	III	IV

<予防保全の凡例>

- イ:改修により機能回復できない劣化を防ぐ(=構造躯体の劣化)口
- ロ:早めに対処することで改修コストを抑える口
- ハ:定期的な手入れにより故障を防ぐ(更新時期を先延ばし)口

<影響度> 1:影響がない
 2:影響が少ない
 3:影響が大きい

<点検区分の凡例>

- 法令:消防法等による点検
- 12条:建築基準法12条による点検(2項、4項)…特殊建築物100m2超が対象
- 専門:専門業者に委託することが望ましい自主点検(メンテナンスに合わせる)

<緊急度> I:改修する必要が無い
 II:早期に改修することが望ましい
 III:早期に改修する必要がある
 IV:速やかに改修する必要がある

は簡易劣化診断(今回の自主点検)項目 | 保護機能は本体と同じレベルに設定

保全区分	部位、設備	要求機能	(想定される)劣化事象	予防保全	今後の自主点検項目の抽出				影響度の整理			劣化度に応じた緊急度判定			備考		
					法令	12条	専門	自主	自主点検のチェックポイント (有無を確認する事項)	施設運営	人命健康	建物寿命	劣化度B	劣化度C		劣化度D	
躯体	基礎	構造強度	地盤の不動沈下			12			建築物の傾き、基礎の亀裂、建具開閉不良	3			◎	(個別対応)			
	コンクリート躯体(RC造および各構造の基礎)	構造強度	ひび割れ、爆裂	イ		12				3			◎	III	IV	IV	鉄筋の腐食による断面欠損は個別対応
	コンクリート躯体の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	イ				● 磨耗、剥離		3	上記による			III	IV	IV	
	鉄骨躯体(S造)	構造強度	腐食による断面欠損			12				3			◎	(個別対応)			余力の検討
	鉄骨躯体の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	イ				● 磨耗、剥離、発錆		3	上記による			III	IV	IV	
	木造軸組(W造)	構造強度	腐食(白蟻被害を含む)による断面欠損、強度低下			12		● 腐食		3			◎	III	IV	IV	
屋上防水	屋上防水	雨水侵入防止	防水層の硬化、穴あき					● 雨漏れの有無	2 (3)	(◎)		○	I (II)	II (III)	III (IV)	()は電気室等	
	屋上防水保護モルタル	雨水侵入防止	モルタル強度低下による割れ			12			2	○			I	II	III		
建物外部	笠木(モルタル)	雨水侵入防止	接着力低下、強度低下による欠損			12			2	○			I	II	III		
	笠木(金属系)	雨水侵入防止	腐食による穴あき			12			2	○			I	II	III		
	屋根葺き材	雨水侵入防止	腐食による穴あき、破損・割れ			12		● 雨漏れの有無	3	○ (◎)		◎	II (III)	III (IV)	IV	()は電気室等	
	屋根葺き材	雨水侵入防止	腐食による穴あき、破損・割れ			12			3	○ (◎)		◎	II (III)	III (IV)	IV	同上	
	屋根葺き材	雨水侵入防止 危害防止(第三者)	取り付けボルトの腐食、脱落等による屋根材の飛散			12			3	○ (◎)		◎	II (III)	III (IV)	IV	同上	
	屋根葺き材の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	3	上記による			II (III)	III (IV)	IV	同上	
	屋上・バルコニー手すり	危害防止(入居者、利用者)	アンカーボルトの緩み、腐食による脱落			12			3			◎	II	III	IV		
	屋上・バルコニー手すり	危害防止(入居者、利用者)	手すりの腐食による脱落			12			3			◎	II	III	IV		
	屋上・バルコニー手すりの塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	3	上記による			II	III	IV		
	外壁タイル、石	危害防止(第三者)	接着不良、固定金物腐食による剥落			12			3			◎	II	III	IV		
	外装材	雨水侵入防止	腐食による穴あき、破損・割れ			12			2	○		○	I	II	III		
	外装材	雨水侵入防止 危害防止(第三者)	取り付けボルトの腐食、脱落等による屋根材の飛散			12			2	○		○	I	II	III		
	外装材の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	2	上記による			I	II	III		
	外装材の塗装	周辺景観を損なわない	外装の汚れ					○ 汚れ	2	○			I	II	III		
	外壁目地等シール	雨水の侵入防止	弾力性低下、接着性低下による雨水侵入					○ シールの弾力性、欠損	2	○			I	II	III		
	ルーフトレン、雨樋	雨水排水	腐食による穴あき					○ 穴あき、著しい錆び	2	○			I	II	III		
	雨樋	雨水排水	雪等による損傷					○ 変形、損傷	2	○			I	II	III		
	雨樋	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	2	上記による			I	II	III		
	外部建具(自動扉、シャッター含む)	雨水の侵入防止	腐食による穴あき、建て付け不良			12			2	○			I	II	III		
	外部建具(自動扉、シャッター含む)	防犯	錠の錆び・磨耗					● 錠旋の可否	3	◎			II	III	IV		
外部建具(自動扉、シャッター)	防犯	駆動部の錆び・磨耗	ハ		専			3	◎			II	III	IV			
外部建具の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	3	上記による			I	II	III			
自然排煙窓	避難、初期消火	排煙窓の腐食等による固着			12			3			◎	II	III	IV			
面格子	防犯	アンカーボルトの緩み、腐食					● 断面欠損、がたつき	3	◎			II	III	IV			
面格子	防犯	腐食による強度低下					● 断面欠損、著しい錆び	3	◎			II	III	IV			
面格子の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 塗装の劣化(目視)	3	上記による			II	III	IV			
外部階段(鋼製)	危害防止(入居者、利用者)	腐食					● 断面欠損、著しい錆び	3	○	◎		II	III	IV			
外部階段(鋼製)の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	3	上記による			II	III	IV			
看板、壁面取付け機器等	危害防止(第三者)	本体、取り付け架台の腐食			12			3			◎	II	III	IV			
看板、壁面取付け機器等	危害防止(第三者)	アンカーボルトの緩み、腐食			12			3			◎	II	III	IV			
看板、壁面取付け機器等の保護塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	ロ				● 磨耗、剥離、発錆	3	上記による			II	III	IV			
避雷設備	避雷	腐食による断面欠損、破断			12			3			◎	II	III	IV			
エキスパンションジョイント	雨水侵入防止	固定部の腐食によるずれ、変形					○ ずれ、変形	2	○			I	II	III			
建物内部	天井仕上	危害防止(入居者、利用者)	割れ、脱落			12			2	○			I	II	III		
	天井仕上	美観(入居者、利用者)	天井面の汚れ					○ 清掃で解消できない汚れ	1 (2)	△ (○)			I	I (II)	I (III)	()は観光施設の接客部分	
	内壁下地	危害防止(入居者、利用者)	下地の腐食					● 壁の傾き、ぐらつき	3	○	◎		II	III	IV		
	内壁仕上	美観(入居者、利用者)	壁面の汚れ、壁紙等の剥がれ					○ 清掃で解消できない汚れ	1 (2)	△ (○)			I	I (II)	I (III)	()は観光施設の接客部分	
	床下地	危害防止(入居者、利用者)	下地の腐食					○ 床の凹凸、がたつき	2 (3)	△ (○)	◎		I (II)	II (III)	III (IV)	()は幼稚園、老人福祉施設	
	床仕上	美観(入居者、利用者)	床面の汚れ					○ 清掃で解消できない汚れ	1 (2)	△ (○)			I	I (II)	I (III)		
	床仕上	危害防止(入居者、利用者)	剥離、欠損					○ 剥離、欠損	2 (3)	△ (○)	◎		I (II)	II (III)	III (IV)	()は幼稚園、老人福祉施設	
	内部建具	防犯	変形、丁番の緩み					○ 閉鎖不良、がたつき、異音	2	○			I	II	III		
	防火戸	耐火・防火	変形、丁番の緩み			12			3			◎	II	III	IV		
	防火戸	耐火・防火	火報連動不良	法		12			3			◎	II	III	IV		
	防煙たれ壁	避難・初期消火	ガラス、パネルの破損			12			3			◎	II	III	IV		

保全区分	部位、設備	要求機能	(想定される)劣化事象	予防保全	今後の自主点検項目の抽出				影響度の整理			劣化度に応じた緊急度判定					
					法令	12条	専門	自主	自主点検のチェックポイント (有無を確認する事項)	施設運営	人命健康	建物寿命	劣化度B	劣化度C	劣化度D	備考	
建築設備	防煙たれ壁(可動)	避難・初期消火	動作不良(降下不良)			12				3		◎		II	III	IV	
	ブラインド	日射遮蔽	紐、ギア等の劣化					● 紐の切損、開閉状況	2	○				I	II	III	
	ガラス飛散防止フィルム	危害防止(入居者、利用者)	接着力劣化による剥離					○ 剥離	2		○			I	II	III	
	防犯フィルム	防犯	接着不良					● 剥離	3		◎			II	III	IV	
	案内板、サイン	誘導表示	退色、脱落					○ 退色	2		○			I	II	III	
	耐火被覆	耐火・防火	接着力低下による剥離			12			3		◎			II	III	IV	
	アスベスト含有吹付材	危害防止(入居者、利用者)	アスベストの飛散			12			3		◎			IV	-	-	
	アスベスト含有吹付材の囲い込み・封じ込め材	危害防止(入居者、利用者)	囲い込み、封じ込め材の損傷、脱落			12			3		◎			IV	-	-	
	受変電設備	電気の供給	受変電設備機器の絶縁不良による地絡	法					3	◎				II	III	IV	
	受変電設備	危害防止(入居者、利用者)	受変電設備からのPCB漏洩	法					3		◎			IV	-	-	
	幹線、二次側配線、配線器具	電気の供給、耐火・防火	絶縁不良による漏電	法					3	◎				II	III	IV	
	照明器具、その他懸垂物	危害防止(入居者、利用者)	本体、固定部の腐食等			12			3	◎				II	III	IV	
	照明器具	照度確保	照明器具の故障(不点灯)					● 不点灯	3	◎				II	III	IV	
	照明器具	照度確保	照明器具のさび					●									
	照明器具	照度確保	照明器具の汚れ、球切れ					○ 汚れ、球切れ	2	○				I	II	III	清掃
	照明器具	耐火・防火	絶縁不良による漏電	ハ				● 異臭、発煙、変形、変色	3		◎			II	III	IV	
	自家発電設備	避難・初期消火	設備の故障	ハ		12			2	○				I	II	III	
	非常用照明器具	避難・初期消火	器具の故障(不点灯)			12			3		◎			II	III	IV	
誘導灯器具	避難・初期消火	器具の故障(不点灯)	法					3		◎			II	III	IV		
自動火災報知設備	避難・初期消火	設備の故障	法					3		◎			II	III	IV		
消火設備	避難・初期消火	設備の故障	法					3		◎			II	III	IV		
排煙設備	避難・初期消火	架台・固定部の腐食、動作不良他			12			3		◎			II	III	IV		
予備電源設備	避難・初期消火	架台・固定部の腐食、動作不良他			12			3		◎			II	III	IV		
避難器具	避難・初期消火	動作不良(降下不良)			12			3		◎			II	III	IV		
空調・換気設備	換気	換気設備の機能低下	ハ		12			3		◎			II	III	IV		
空調・換気設備	温湿度維持	空調機器の機能低下	ハ		専			2 (3)	○ (◎)	○ (◎)			I (II)	II (III)	III (IV)	()は老人福祉施設	
空調・換気設備	温湿度維持	空調機器の故障(停止)	ハ				● 使用可否の状況	3	◎	◎			II	III	IV		
防火ダンパー	耐火・防火	変形、損傷、脱落			12												
防火ダンパー	耐火・防火	閉鎖不良、火報連動不良	法		12			3		◎			II	III	IV		
機器架台	温湿度維持他	腐食による断面欠損、ボルト欠落					○ 緩み、腐食、欠落	2 (3)	○ (◎)	○ (◎)			I (II)	II (III)	III (IV)	()は老人福祉施設	
受水槽	水質維持	受水槽の汚れ、異物侵入、施錠不良	法					3		◎			II	III	IV		
受水槽	水の供給	受水槽の腐食による漏水	法					3	◎				II	III	IV		
給水ポンプ	水の供給	設備の故障	ハ		専			3	◎				II	III	IV		
給水栓、衛生器具	水の供給	給水栓の開閉不良、漏水					● 開閉不良、水漏れ	3	◎				II	III	IV		
給水栓、衛生器具	衛生	フラッシュバルブのゴミ、さび等による動作不良					● 動作不良	3	◎				II	III	IV		
温水器、給湯器	湯の供給	電気温水器の腐食による漏水	(法)				○ 水漏れ	2 (3)	○ (◎)				I (II)	II (III)	III (IV)	()は厨房用、浴室用	
温水器、給湯器	湯の供給	電気温水器の電気系統の劣化による故障	(法)				○ 湯沸し機能	2 (3)	○ (◎)				I (II)	II (III)	III (IV)	同上	
給水配管、給湯配管	水の供給	給水管等のさび					● 赤水、臭気	3	◎				II	III	IV		
給水配管、給湯配管	水の供給	給水管の腐食による漏水					● 水漏れ	3	◎				II	III	IV		
排水槽	衛生	亀裂による漏水					● 水漏れ	3	◎				II	III	IV		
排水ポンプ	衛生	設備の故障	ハ		専			3	◎				II	III	IV		
排水配管	衛生	排水管の腐食による漏水、閉塞による排水不良					● 水漏れ、排水不良	3	◎				II	III	IV		
ガス配管	危害防止(入居者、利用者)	ガス配管の腐食によるガス漏れ	?				○ 異臭	2	○				I	II	III		
昇降設備	移動しやすさ	エレベーター、簡易リフト等の故障、劣化	ハ		12			3	◎				II	III	IV		
厨房設備	給食	設備の故障					● 異常の有無	3	◎				II	III	IV		
TV共聴設備	情報提供	設備の故障					○ 異常の有無	2	○				I	II	III		
構内電話設備	通信	設備の故障					● 異常の有無	3	◎				II	III	IV		
警備設備	防犯	設備の故障					○ 異常の有無	2	○				I	II	III		
放送設備	放送	設備の故障					● 異常の有無	3	◎				II	III	IV		
外構	構内舗装	危害防止(入居者、利用者)	地盤沈下等による舗装の段差				○ 段差、大きなひび割れ	2		○			I	II	III		
	塀、外柵	危害防止(第三者)	基礎地盤のゆるみ、傾き			12		3	○	◎			II	III	IV		
	塀、外柵	周辺環境維持	汚れ				○ 汚れ	2	○				I	II	III		
	塀、外柵	防犯	金属系外柵の腐食				● 断面欠損、著しい錆び	3	◎				II	III	IV		
	塀、外柵の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	口			● 磨耗、剥離、発錆	3		上記による			II	III	IV		
	門扉	防犯	錠の錆び・磨耗				● 施錠の可否	3	◎				II	III	IV		
	門扉	防犯	可動部の錆び・磨耗			専		3	◎				II	III	IV		
	門扉	防犯	金属系門扉の腐食				● 断面欠損、著しい錆び	3	◎				II	III	IV		
	門扉の塗装	上記機能を保護する機能	塗膜の磨耗、付着不良	口			● 磨耗、剥離、発錆	3		上記による			II	III	IV		
	外灯	危害防止(第三者)、防犯	支柱の腐食による転倒、落下				● 支柱、ブラケット等の腐食	3	○	◎			II	III	IV		
	構内排水設備	雨水排水	敷地内側溝、排水管の損傷、勾配不良			12			2	○			I	II	III		
	浄化槽	衛生、周辺環境維持	消耗品、機能の劣化	法					3	◎				II	III	IV	
	擁壁	危害防止(第三者)	擁壁の劣化、地盤の変形			12			3	○	◎			II	III	IV	
	擁壁	危害防止(第三者)	水抜きパイプのつまり			12			3	○	◎			II	III	IV	