

# 建築管理規準（案）

建築経済委員会建物管理指針WG  
2003年3月17日

## 1. 対象および目的

現在、建物の用途は多岐にわたるが、その中で人々が過ごすということに変わりはない。したがって、建物の所有者、あるいは所有者に準じた管理の権限を持つもの（以降、建物管理の最高責任者と記す）は、その中で過ごす人々のために、建物の安全性、快適性、美観などをより経済的に確保するために建物を維持管理する必要がある。

本規準は、建物管理の最高責任者に対して、設備を除く建物の建築部分（以降、建築部分と記す）を、維持管理していく場合の考え方と必要事項を示すものであり、建築部分を管理するにあたり、予防保全あるいは事後保全を適切に実施して、それらの部分を良好な状態に維持することを目的とする。

## 2. 建築管理方針

建築部分を常に良好な状態に維持するためには、それらの部分を日常的または定期的に点検・保守し、「安全性の確保」、「快適性の確保」、「美観の確保」、「経済性の確保」を図るために、適正かつ計画的に建物の建築部分の状況を把握しなければならない。

- 1) 建築部分を管理するにあたっては、利用者の安全性や快適性、また建物の美観性などを良好な状態に管理することを最優先とする。
- 2) 予防保全あるいは事後保全を経済的に実施して、建築部分を良好な状態に管理することに努力する。

## 3. 建築管理規準

建築部分の劣化判断は、「物理的劣化」および「機能的劣化」を基準として、ライフサイクルのなかでそれを適時判断するための規準を定めている。

なお、建物の美観性に関しては、建物管理の最高責任者の主観によって判断されると考えられることから、本規準では経時的な劣化状況を把握するためのチェック項目を設定した。したがって、本チェックリストに基づき、経時的に同様の判断規準で建物のチェックを行うことは、複数の建物を所有または管理している建物管理の最高責任者にとっては、複数の建物を相対的評価する上でも有用となりうる。

### 3. 1 建築区分

本規準では、建築部分を「屋根」、「壁」<sup>注1)</sup>、「床」、「内部天井および軒天井、庇下端」、「階段」、「バルコニー」、「建具」、「防火戸」<sup>注2)</sup>、「外構」の9つに区分する。区分の体系を図-1に示す。

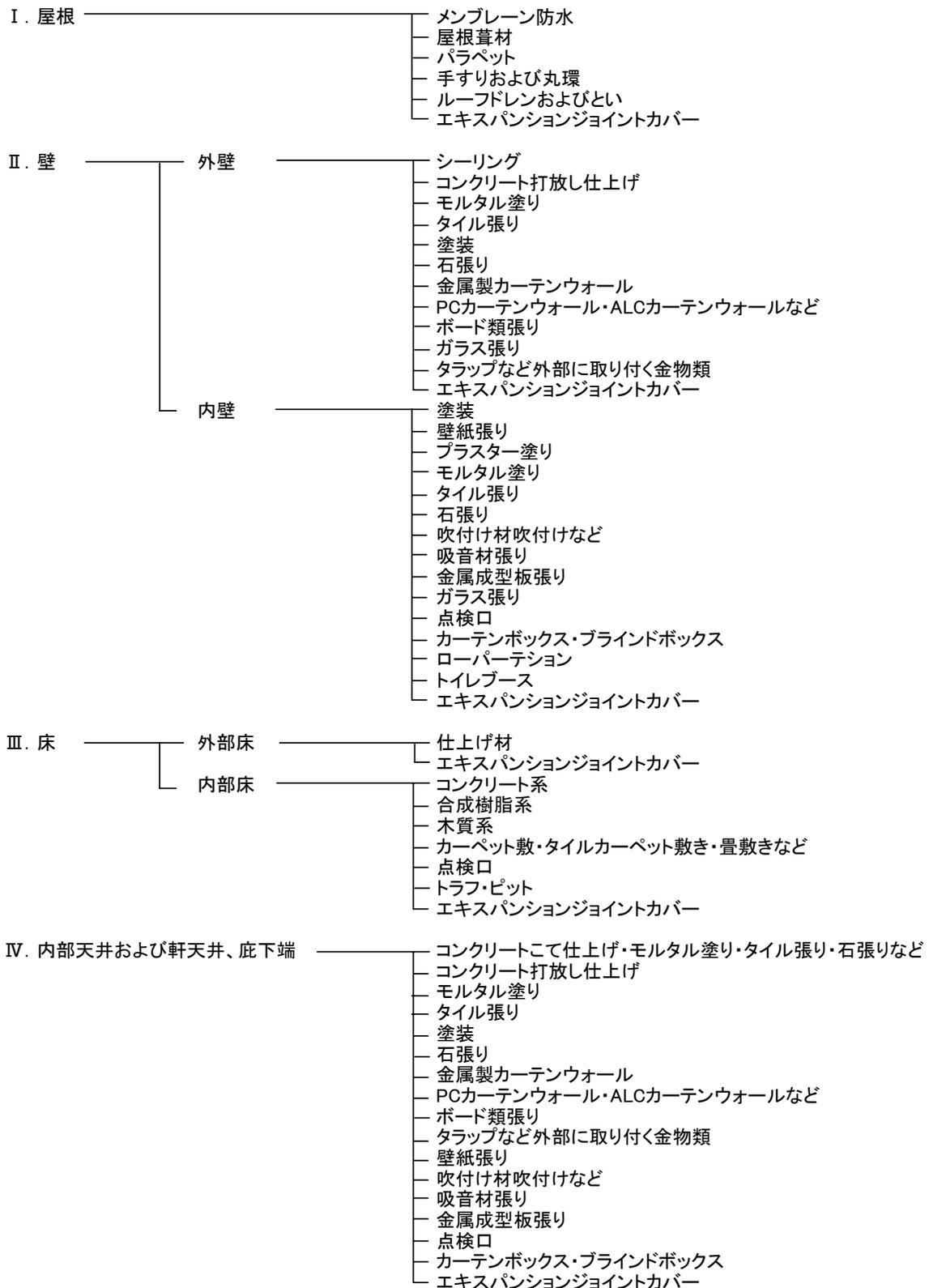


図-1 建築管理規準における建築区分(その1)

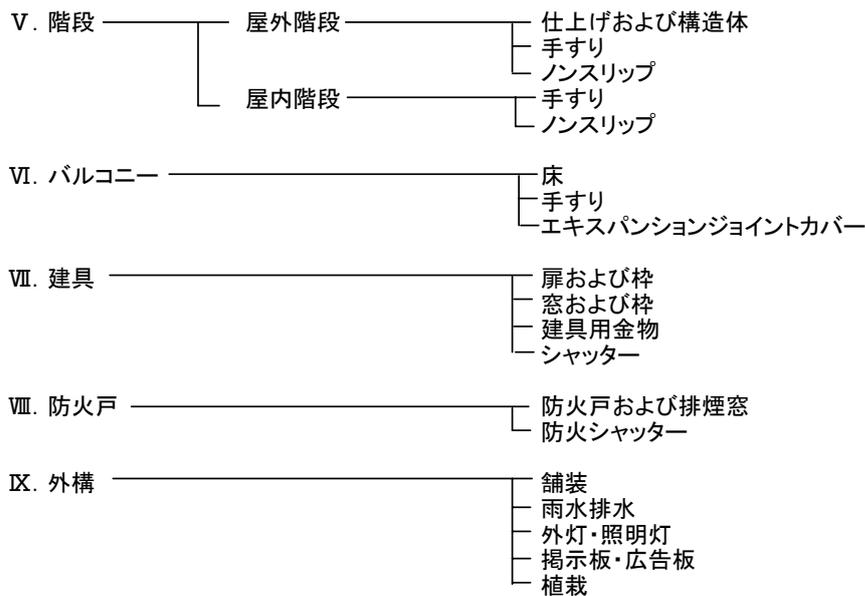


図-1 建築管理規準における建築区分(その2)

### 3. 2 点検規準

点検規準は、「日常巡視点検項目」、「定期点検項目」の2つに区分する。建築管理規準における「日常巡視点検項目」とは、建物利用者や管理者が、生活または建物管理を行う上で、日常的に目の届く範囲にある建物部位・箇所を目視により点検する項目とする。

「定期点検項目」とは、第1に目視では判断できかねる項目（内部破壊など）（同時に専門的に、一般管理者が目視にて点検できる項目を一部含む）、第2に専門的な技術者が測定器などを用いて点検する項目、第3に足場などの設置により実施可能な点検項目とする。

「日常巡視点検項目」の点検周期は、3カ月、1年、都度の3時点とし、「定期点検項目」の点検周期は、2年、5年<sup>注3)</sup>、臨時の3時点としている。都度や臨時とは、地震、火災、台風などの災害後を指すものとしている。

### 4. 建築管理規準に基づくチェックリスト

「屋根」、「壁」、「床」、「内部天井および軒天井、庇下端」、「階段」、「バルコニー」、「建具」、「防火戸」、「外構」のチェックリストをそれぞれ以下の表に示す。

表-1 屋根

表-2 壁

表-3 床

表-4 内部天井および軒天井、庇下端

表-5 階段

表-6 バルコニー

表-7 建具

表-8 防火戸

表-9 外構

#### 4. 1 点検項目

##### (1) 日常巡視点検

各部の汚損、損傷の有無について現場を巡回して目視による点検を行い、異常がある際は所定の報告をする点検をいう。

##### (2) 定期点検

第1に目視では判断できかねる項目（内部破壊など）（同時に専門的に、一般管理者が目視にて点検できる項目を一部含む）について、第2に専門的な技術者が測定器などを用いて点検する項目、第3に足場などの設置により実施可能な点検項目の以上3項目をいう。

##### (3) 点検結果に対する処置

点検の結果、異常な状態や箇所を発見したときは、該当する平面図と報告書に劣化・異常の有無とコメントを記入し、必要な清掃または必要に応じて処置を行い速やかに報告して修繕などの対策をたてる。

##### (4) 記録保管

点検を実施したときは、その結果を情報管理の規準に則って保管する。

表-1 屋根

[建築区分]	日常巡視点検項目	点検周期			定期点検項目	点検周期		臨時
		3月	年	都度		2年	5年	
1. メンブレン防水	歩行式				①漏水またはその痕跡	○		
					②保護層のひび割れ、浮き、せり上がりおよび欠損部分		○	
					③伸縮目地材の劣化、欠損	○		
					④保護砂利の偏り	○		
				○	⑤押さえコンクリートブロックの移動、あばれ、欠損	同左	○	
				○	⑥排水不良			
				○	⑦堆積物、ごみ			
				○	⑧意図せざる植物			
	非歩行式				①漏水またはその痕跡	○		
					②防水層のひび割れ、破断およびめくれ	○		
					③防水層のふくれ、変形およびしわ	○		
					④防水層の立ち上がり部分のめくれおよびずり落ち、押さえ金物の取り付け状態	○		○
					⑤保護塗装の退色、チョーキング	○		
					⑥砂付きルーフィングの砂落ち	○		
		○	⑦排水不良					
		○	⑧堆積物、ごみ					
		○	⑨意図せざる植物					
2. 屋根葺材				①漏水またはその痕跡	○			
				②葺材の変形、乱れ、割れ、錆、腐食、塗装の劣化および表面処理劣化	○			
				③下地材の変形、錆および腐食の有無	○			
				④留め付け金物の錆および腐食の有無	○			
				⑤シーリング材のひび割れ、変形、損傷および劣化の有無	○			
3. パラペット				①コンクリート、または笠木のひび割れ、浮きおよび剥落など	○			
			○	②金属笠木、および防水押さえ金物の変形、錆、腐食および取り付け状態	同左	○	○	
				③シーリング材のひび割れ、変形、損傷および劣化	○			
4. 手すりおよび丸環			○	①取り付け状態	同左		○	
			○	②変形、錆および腐食	同左		○	
5. ルーフドレンおよびとい			○	①排水不良				
				②樋の取り付け状態		○	○	
			○	③結露、漏水またはその痕跡	○			
				④破損	○			
				⑤錆、腐食	○			
				⑥落ち口まわりのエフロエッセンスの有無	○			
6. エキスパンションジョイントカバー				①建物間の隙間の変位追従状態	○			
				②漏水またはその痕跡、変形、錆、腐食、塗装の劣化および取り付け状態	○		○	
				③シーリング材の破断、だれ、変形、被着面からの剥離、漏水またはその痕跡など	○			

表-2 壁

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時	
			3月	年			2年	5年		
1. 外壁	1.1 シーリング					①漏水またはその痕跡			○	
						②被着面からの剥離			○	
						③シーリング材の破断(口開き)			○	
	1.2 コンクリート打放し仕上げ						①ひび割れ			○
							②浮き			○
						○	③剥落			○ ○
							④さび汚れ			○
							⑤エフロレッセンス			○
							⑥ポップアウト			○
							⑦漏水痕跡			○
	1.3 モルタル塗り					○	①剥落			○ ○
							②はらみ			○
							③ひび割れ			○
							④浮き			○
							⑤表面劣化			○
	1.4 タイル張り					○	①剥落			○ ○
							②はらみ			○
							③ひび割れ			○
							④浮き			○
						⑤表面劣化			○	
1.5 塗装						①磨耗			○	
						②割れ			○	
						③ふくれ			○	
						④はがれ			○	
						⑤汚れ			○	
						⑥変退色			○	
						⑦光沢度低下			○	
						⑧白垂化			○	
1.6 石張り						①ひび割れ			○	
						②浮き			○	
					○	③剥落			○ ○	
						④さび汚れ			○	
						⑤汚れ			○	
						⑥漏水またはその痕跡			○	
1.7 金属性カーテンウォール						①変形、固定部材の緩みおよび剥離			○	
						②錆、腐食			○	
						③表面処理の劣化			○	
1.8 PCカーテンウォール・ALCカーテンウォールなど						①ひび割れ			○	
						②浮き			○	
					○	③剥落			○ ○	
						④変形			○	
						⑤ファスナー、補強材の錆および腐食			○	
						⑥ジョイント部の緩み、錆および腐食			○	
1.9 ボード類張り						⑦シーリングの漏水またはその痕跡、ひび割れ、変形、破損、はずれおよび破断など			○	
						①欠け、割れ			○	
						②取り付け状態			○ ○	
1.10 ガラス張り						③取り付け金物類の錆、腐食および脱落			○ ○	
						①脱落のおそれの有無			○ ○	
						②傷、割れ			○	
1.11 タラップなど外部に取り付く金物類						③脱落防止用フィルムの剥がれなど			○	
						①錆、腐食および変形			○	
1.12 エキスパンションジョイントカバー						②取り付け状態			○ ○	
						①建物間の隙間の変位追従状態	○			
						②漏水またはその痕跡、変形、錆、腐食、塗装の劣化および取り付け状態	○		○	
						③シーリング材の破断、だれ、変形、被着面からの剥離、漏水またはその痕跡など	○			

[建築区分]			日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時	
				3月	年			2年	5年		
2. 内壁	2. 1 塗装	モルタル下地	①ひび割れ		○						
			②浮き		○						
			③欠け		○						
			④剥離		○						
			⑤剥落		○		○				
			⑥磨耗		○						
			⑦割れ		○						
			⑧ふくれ		○						
			⑨汚れ		○						
			⑩変退色		○						
			⑪光沢度低下		○						
			⑫白亜化		○						
			⑬かび、結露		○						
			⑭漏水またはその痕跡		○						
		ボード類下地	①欠け		○						
			②割れ		○						
			③浮き		○						
			④磨耗		○						
			⑤ふくれ		○						
			⑥はがれ		○						
			⑦汚れ		○						
			⑧変退色		○						
			⑨光沢度低下		○						
			⑩白亜化		○						
			⑪かび、結露		○						
			⑫漏水またはその痕跡		○						
		コンクリート下地	①磨耗		○						
			②割れ		○						
			③ふくれ		○						
			④はがれ		○						
			⑤汚れ		○						
			⑥変退色		○						
			⑦光沢度低下		○						
			⑧白亜化		○						
			⑨かび、結露		○						
			⑩漏水またはその痕跡		○						
		2. 2 壁紙張り	ボード類下地	①欠け		○					
				②割れ		○					
				③浮き		○					
				④剥離		○					
				⑤破れ		○					
				⑥かび、結露		○					
	⑦漏水またはその痕跡				○						
	ボード類以外の下地	①ひび割れ		○							
		②浮き		○							
		③欠け		○							
		④剥離		○							
		⑤剥落		○		○					
		⑥浮き		○							
		⑦破れ		○							
		⑧かび、結露		○							
		⑨漏水またはその痕跡		○							
		2. 3 プラスター塗り	石こうラスボード下地	①欠け		○					
	②割れ				○						
	③浮き				○						
	④ひび割れ				○						
	⑤剥離				○						
	⑥剥落				○		○				
	⑦かび、結露			○							
	⑧漏水またはその痕跡			○							
	石こうラスボード以外の下地		①欠け		○						
			②浮き		○						
			③剥離		○						
		④剥落		○		○					
		⑤かび、結露		○							
	⑥漏水またはその痕跡		○								

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期			定期点検項目	点検周期		臨時
			3月	年	都度		2年	5年	
2. 内壁続き	2. 4 モルタル塗り	①剥落		○	○				
		②はらみ		○					
		③ひび割れ		○					
		④浮き		○					
		⑤表面劣化		○					
	2. 5 タイル張り	①剥落		○	○				
		②はらみ		○					
		③ひび割れ		○					
		④浮き		○					
		⑤表面劣化		○					
	2. 6 石張り	①ひび割れ		○					
		②浮き		○					
		③剥落		○	○				
		④さび汚れ		○					
		⑤汚れ		○					
⑥漏水またはその痕跡			○						
2. 7 吹き付け材吹きつけなど	①剥離		○						
	②漏水またはその痕跡		○						
2. 8 吸音材張り	①剥離		○						
	②漏水またはその痕跡		○						
2. 9 金属成型板張り	①あばれ、変形、緩みおよび剥離		○						
	②錆、腐食		○						
	③漏水またはその痕跡		○						
	④表面処理の劣化		○						
2. 10 ガラス張り	①脱落のおそれの有無		○	○					
	②傷、割れ		○						
	③脱落防止用フィルムの剥がれなど		○						
2. 11 点検口	①変形、破損		○						
	②取り付け状態		○	○					
	③開閉作動状態		○						
2. 12 カーテンボックス・ブラインドボックス	①変形、破損		○						
	②錆、腐食		○						
2. 13 ローパーション	②取り付け状態		○	○					
	①ぐらつき		○	○					
2. 14 トイレブース	②錆、腐食		○						
	①変形、破損		○						
2. 15 エクspansionジョイントカバー	②錆、腐食		○						
	③金物の取り付け状態		○	○					
						①建物間の隙間の変位追従状態	○		
					②漏水またはその痕跡、変形、錆、腐食、塗装の劣化および取り付け状態	○	○		
					③シーリング材の破断、だれ、変形、被着面からの剥離、漏水またはその痕跡など	○			

表-3 床

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期			定期点検項目	点検周期		臨時
			3月	年	都度		2年	5年	
1. 外部床	1. 1 コンクリート仕上げ・モルタル塗り・タイル張り・石張り					①ひび割れ		○	
						②浮き、剥離		○	
						③欠け		○	
						④段差、不陸およびあばれ		○	
			⑤排水不良		○	○			
1. 2 エクspansionジョイントカバー						①建物間の隙間の変位追従状態	○		
						②漏水またはその痕跡、変形、錆、腐食、塗装の劣化および取り付け状態	○	○	
						③シーリング材の破断、だれ、変形、被着面からの剥離、漏水またはその痕跡など	○		

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時
			3月	年			2年	5年	
2. 内部床	2. 1 コンクリート系	コンクリートこて仕上げ・モルタル塗り・タイル張り・石張りなど	①ひび割れ		○				
			②浮き、剥離		○				
			③欠け		○				
			④結露、漏水またはその痕跡		○				
	2. 2 合成樹脂系	合成樹脂塗り床など	①ひび割れ、磨耗		○				
			②結露、漏水またはその痕跡		○				
	2. 3 木質系	フローリング張りなど	①きしみ		○				
		②そり、割れおよび磨耗		○					
		③結露、漏水またはその痕跡		○					
2. 4	カーペット敷き・タイルカーペット敷・畳敷きなど	①磨耗、汚れ		○					
		②結露、漏水またはその痕跡		○					
2. 5 点検口		①変形、損傷		○					
		②取り付け状態		○					
		③開閉作動状態		○					
2. 6 トラフ・ピット		①ふたの変形、損傷		○					
		②ふたの取り付け状態		○					
		③水の浸入		○	○				
		④排水不良		○	○				
2. 7 エキスパンションジョイントカバー						①建物間の隙間の変位追従状態	○		
						②漏水またはその痕跡、変形、錆、腐食、塗装の劣化および取り付け状態	○	○	
						③シーリング材の破断、だれ、変形、被着面からの剥離、漏水またはその痕跡など	○		

表-4 内部天井および軒天井、庇下端

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時
			3月	年			2年	5年	
1. シーリング						①漏水またはその痕跡		○	
						②被着面からの剥離		○	
						③シーリング材の破断(口開き)		○	
2. コンクリート打放し仕上げ						①ひび割れ		○	
						②浮き		○	
		③剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	③剥落		○	○
						④さび汚れ		○	
						⑤エフロレッセンス		○	
						⑥ポップアウト		○	
						⑦漏水痕跡		○	
						⑧表面劣化		○	
						⑨汚れ		○	
3. モルタル塗り		①剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	①剥落		○	○
						②はらみ		○	
						③ひび割れ		○	
						④浮き		○	
						⑤表面劣化		○	
4. タイル張り		①剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	①剥落		○	○
						②はらみ		○	
						③ひび割れ		○	
						④浮き		○	
						⑤表面劣化		○	
5. 塗装						①磨耗		○	
						②割れ		○	
						③ふくれ		○	
						④はがれ		○	
						⑤汚れ		○	
						⑥変退色		○	
						⑦光沢度低下		○	
						⑧白亜化		○	
6. 石張り						①ひび割れ		○	
						②浮き		○	
						③剥落		○	○
						④さび汚れ		○	
						⑤汚れ		○	
						⑥漏水またはその痕跡		○	

[建築区分]	日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時
		3月	年			2年	5年	
7. 金属性カーテンウォール					①変形、固定部材の緩みおよび剥離		○	
					②錆、腐食		○	
					③表面処理の劣化		○	
8. PCカーテンウォール・ALCカーテンウォールなど					①ひび割れ		○	
					②浮き		○	
	③剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	③剥落		○	○
					④変形		○	
					⑤ファスナー、補強材の錆および腐食		○	
					⑥ジョイント部の緩み、錆および腐食		○	
					⑦シーリングの漏水またはその痕跡、ひび割れ、変形、破損、はずれおよび破断など		○	
9. ボード類張り					①欠け、割れ		○	
					②取り付け状態		○	○
					③取り付け金物類の錆、腐食および脱落		○	○
10. タラップなど外部に取り付く金物類					①錆、腐食および変形		○	
					②取り付け状態		○	○
11. 壁紙張り	ボード類下地	①欠け		○				
		②割れ		○				
		③浮き		○				
		④剥離		○				
		⑤破れ		○				
		⑥かび、結露		○				
		⑦漏水またはその痕跡		○				
	ボード類以外の下地	①ひび割れ		○				
		②浮き		○				
		③欠け		○				
		④剥離		○				
		⑤剥落		○	○			
		⑥浮き		○				
		⑦破れ		○				
		⑧かび、結露		○				
⑨漏水またはその痕跡		○						
12. 吹き付け材吹きつけなど	①剥離		○					
	②漏水またはその痕跡		○					
13. 吸音材張り	①剥離		○					
	②漏水またはその痕跡		○					
14. 金属成型板張り	①あばれ、変形、緩みおよび剥離		○					
	②錆、腐食		○					
	③漏水またはその痕跡		○					
	④表面処理の劣化		○					
15. 点検口	①変形、破損		○					
	②取り付け状態		○	○				
	③開閉作動状態		○					
16. カーテンボックス・ブラインドボックス	①変形、破損		○					
	②錆、腐食		○					
	②取り付け状態		○	○				
17. エキスパンションジョイントカバー					①建物間の隙間の変位追従状態	○		
					②漏水またはその痕跡、変形、錆、腐食、塗装の劣化および取り付け状態	○	○	
					③シーリング材の破断、だれ、変形、被着面からの剥離、漏水またはその痕跡など	○		

表-5 階段

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期			定期点検項目	点検周期		臨時		
			3月	年	都度		2年	5年			
1. 屋外階段	1.1 仕上げおよび構造体	①剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	②剥離、浮き、割れ、ふくれ、 チョーキング、変退色、錆および 腐食、ならびに表面処理の劣化		○			
						③踏み面の欠け、割れ		○			
		③排水不良			○						
	1.2 手すり	金属製					①取り付け状態		○	○	
							②変形、錆および腐食		○		
							①ひび割れ		○		
		コンクリート造						②浮き		○	
			③剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	③剥落		○	○	
							④さび汚れ		○		
							⑤エフロレッセンス		○		
							⑥ポップアウト		○		
							⑦漏水痕跡		○		
1.3 ノンスリップ						⑧表面劣化		○			
						⑨汚れ		○			
						①変形、損傷、腐食、磨耗および 脱落		○			
2. 屋内階段	2.1 手すり	金属製・木製					②取り付け状態		○	○	
							①取り付け状態		○	○	
							②変形、錆および腐食		○		
		コンクリート造						③仕上げ材のささくれ、めくれ、 脱落、欠けおよび剥離		○	
								①ひび割れ		○	
								②浮き		○	
			③剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	③剥落		○	○	
							④さび汚れ		○		
							⑤エフロレッセンス		○		
	2.2 ノンスリップ						⑥ポップアウト		○		
							⑦漏水痕跡		○		
							⑧表面劣化		○		
							⑨汚れ		○		
							①変形、損傷、腐食、磨耗および 脱落		○		
							②取り付け状態		○	○	

表-6 バルコニー

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期			定期点検項目	点検周期		臨時	
			3月	年	都度		2年	5年		
1. 床		①排水不良			○					
2. 手すり	2.1 金属製					①取り付け状態		○	○	
						②変形、錆および腐食		○		
						①ひび割れ		○		
	2.2 コンクリート造						②浮き		○	
		③剥落の発見 <sup>注4)</sup>			○	③剥落		○	○	
						④さび汚れ		○		
						⑤エフロレッセンス		○		
						⑥ポップアウト		○		
						⑦漏水痕跡		○		
3. エキスパンションジョイントカバー						⑧表面劣化		○		
						⑨汚れ		○		
						①建物間の隙間の変位追従状態	○			
					②漏水またはその痕跡、変形、 錆、腐食、塗装の劣化および取り 付け状態	○		○		
					③シーリング材の破断、だれ、変 形、被着面からの剥離、漏水ま	○				

表-7 建具

[建築区分]	日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時	
		3月	年			2年	5年		
1. 扉および枠					①建具の変形、錆、腐食、傷、損耗、塗料の劣化および表面処理の劣化		○		
					②召合わせ、気密性		○		
					③建具、その周囲からの漏水またはその痕跡		○		
		④異常音の有無		○	同左		○		
		⑤施錠状態		○	同左		○		
2. 窓および枠	2. 1 枠				①建具の変形、錆、腐食、傷、損耗、塗料の劣化および表面処理の劣化		○		
					②召合わせ、気密性		○		
					③建具、その周囲からの漏水またはその痕跡		○		
			④異常音の有無		○	同左		○	
			⑤施錠状態		○	同左		○	
			⑥結露		○	同左		○	
			⑦開閉作動状態		○	同左		○	
	2. 2 ガラス					①脱落のおそれの有無		○	○
			②傷、割れ		○	同左		○	
			③脱落防止用フィルムの剥がれなど		○	同左		○	
	2. 3 シーリング・ガスケット				①漏水またはその痕跡、ひび割れ、変形、損傷、はずれ、破断などの劣化		○		
	3. 建具用金物		①開閉作動状態		○	同左		○	
						②錆、腐食		○	
					③がたつき、緩みおよび変形		○	○	
		④施錠状態		○	同左		○		
4. シャッター					①開閉作動状態		○	○	
					②変形、損傷、塗装の劣化および表面処理劣化		○		
					③錆、腐食		○		
					④金物類の錆、腐食および取り付け状態		○	○	
					⑤施錠状態		○	○	

表-8 防火戸

[建築区分]	日常巡視点検項目	点検周期		都度	定期点検項目	点検周期		臨時
		3月	年			2年	5年	
1. 防火戸および排煙窓					②作動状態の良否および作動後の取り合い状態の良否	○		
					③建具の変形、錆、腐食、傷、損耗、塗装の劣化および表面処理の劣化の有無	○		
					④金物類の錆、腐食の有無	○		
					⑤金物類のがたつき、緩みおよび変形の有無	○		○
					⑥温度ヒューズの損耗、ビスの緩みおよび脱落の有無	○		
	2. 防火シャッター					②開閉機構部	○	
					③錆、腐食および変形の有無	○		
					④表面処理、塗装、傷および汚れなどの劣化の有無	○		
					⑤金物類の錆、腐食の有無および取り付け状態の良否	○		○
					⑥温度ヒューズの損耗、ビスの緩みおよび脱落の有無	○		

表-9 外構

[建築区分]		日常巡視点検項目	点検周期			定期点検項目	点検周期		臨時	
			3月	年	都		2年	5年		
1. 舗装	1.1 アスファルト舗装およびコンクリート舗装	ひび割れ、段差、不陸および陥落		○						
	1.2 コンクリート平板敷き、インターロッキングブロック敷きおよび縁石など	ひび割れ、欠け、不陸、あばれ、がたつきおよび陥落		○						
2. 雨水排水		①排水不良		○	○					
		②埋設管の経路に相当する地盤面の沈下		○		同左		○		
							③排水ますと建物および周辺地盤との相対的な沈下および浮上		○	
							④排水ますと配水管との接続部分のずれおよび破損		○	
							⑤排水ますおよびマンホールのふたの破損		○	
							⑥排水ます、マンホールおよび蓋に付属する金物の取り付け状態		○	
3. 外灯・照明灯	3.1 灯具	①変形、破損および腐食		○						
						②安定器収納部の浸水またはその痕跡		○		
	3.2 支柱					①ポール内臓の配線用遮断機などおよび配線の接続		○		
		②沈下、傾斜、倒壊		○	○					
		③変形、破損および腐食		○						
					④アンカーボルトの緩みおよび腐食、アンカーボルト周囲のシール材の剥離および欠落		○			
4. 掲示板・広告板		①基礎のコンクリートおよびモルタルのひび割れ、または剥落		○						
		②部材および溶接部のひび割れおよび変形		○						
		③部材および溶接部の錆および腐食		○						
		④塗装および表面処理の劣化		○						
		⑤筋かいの緩み		○	○					
		⑥本体のボルトの緩みおよび剥落		○	○					
		⑦付属品のボルトの緩みおよび剥落		○	○					
5. 植栽		①植物の形状、生育状況および控木	○		○	同左			○	
		②病虫害	○		○	同左			○	

#### 4. 2 点検内容および用語の定義

##### (1) シーリング

###### ① 漏水またはその痕跡

シーリング部分の劣化に伴う漏水またはその痕跡が認められる状態。

###### ② 被着面からはく離

不定形シーリング材を目地に充填した後の経時変化や破壊試験において、シーリング材が被着面からはく離する状態。

###### ③ シーリング材の破断（口開き）

シーリング材に生じたひびわれが目地底まで達し、完全に破断した状態。

## (2) コンクリート打放し仕上げ外壁

### ① ひびわれ

#### a 鉄筋に沿ったひびわれ

面的にみて配筋の位置と思われる箇所に発生するひび割れ。一般的に鉛直または水平の直線状パターンを呈する。鉄筋は主筋のほか補強鉄筋を含む。

#### b 開口部周辺のひびわれ

開口の隅角部から発生する斜めのひびわれ。

#### c 網目状のひびわれ

網目状（必ずしも矩形をしているとは限らない。）のひびわれ、1 m以内によらないと判別できないような微細なものを除く。

### ② 浮き

鉄筋のかぶりなどが浮いている状態。

### ③ はく落

浮いていたコンクリートが構造体からはがれ落ちた状態。鉄筋の露出を伴うものと、伴わないものがある。

### ④ さび汚れ

腐食した鋼材のさびが流出して、仕上げ材またはコンクリートの表面に付着している状態。

### ⑤ エフロレッセンス

硬化したコンクリートの表面に出た白色の物質。セメント中の石灰などが水に溶けて表面に侵み出し、空気中の炭酸ガスと化合してできたものが主成分。

### ⑥ ポップアウト

コンクリート内部の部分的な膨張圧によって、コンクリート表面の小部分が円錐形のくぼみ状に破壊された状態。

### ⑦ 表面脆弱化

凍害、すりへりなどにより脆弱化したコンクリートの表面。粉状化を含む。

### ⑧ 汚れ

煤煙、カビ、コケ類による汚れ。エフロレッセンス、さび汚れを除く。

### ⑨ 漏水痕跡

過去に漏水現象が生じた痕跡。エフロレッセンスを伴うことが多い（目視だけでは識別しにくいので問診により確認する）。

## (3) モルタル塗り仕上げ外壁

### ① はく落

モルタル塗り層の劣化が進行し、塗り層が落下に至った状態。

### ② はらみ

浮きがさらに増大し、肉眼観察でもその浮き上がりが認められるような現象をいう。また、比較的小規模な場合には「ふくれ」と呼ぶこともある。

③ ひびわれ

モルタル塗り層に割れが生じている状態。クラック、亀裂ともいう。

④ 浮き

モルタル塗り層相互の接着界面またはモルタル塗りと構造体コンクリートとの接着界面の分離現象。

⑤ 表面劣化

a 風化

モルタル塗り層が経年によってもろくなった状態。

b 凍害

モルタル塗り層が凍結融解作用を受けて劣化した状態。

(4) タイル張り仕上げ外壁

① はく落

a タイル陶片のみの脱落欠損

タイル陶片のみの浮きがさらに悪化して、タイル陶片のみの脱落に至ってしまった状態。

b タイル張りの脱落

モルタルの付着しているタイル張りの一部がはく落し、欠損している状態。

c 構造体コンクリートを含むタイル張りの脱落

鉄筋などの腐食膨張により、構造体コンクリートの付着しているタイル張りの一部がはく落し、欠損している状態。

② はらみ

浮きがさらに増大し、肉眼観察でもその浮き上がりが認められるような現象。また、比較的小規模な場合には「ふくれ」と呼ぶこともある。

③ ひびわれ

a タイル目地のひびわれ

タイル目地自体のひびわれのほか、タイル陶片とタイル目地相互のはがれや、タイル目地自体の欠け、割れなど目地に生ずる各種の損傷も含まれる。

b タイル張りのひびわれ

浮きやはらみが生じた場合に、タイル張り自体に生ずるひびわれ。

c 構造体コンクリートに達するひび割れ

構造体コンクリートに生じたひび割れの影響を受けて、タイル表面にまでひびわれが入る場合で、タイル張りの下地モルタルと構造体との間が接着で十分であっても生ずることが多いが、当面脱落する恐れのないひびわれである。

④ 浮き

a タイル陶片のみの浮き

タイル陶片と、張付けモルタルとの界面のはく離。

b タイル張りの浮き

躯体コンクリートと下地モルタル、張付けモルタルと下地モルタルの界面のはく離。

c 構造体コンクリートの劣化を含む浮き

コンクリート自体の強度低下や鉄筋などの腐食膨張が原因となり、はく離がコンクリート内部で生じている状態。

⑤ 表面劣化

経年や凍害などにより目地モルタルやタイル表面が劣化する現象。

(5) 塗り仕上げ外壁

① 磨耗

塗膜表面の劣化、表面への外力などにより塗膜厚が減少する現象。

② 割れ

塗膜に裂け目ができる現象で、上塗り材の割れ、主材の割れに分けられる。

③ ふくれ

塗膜が気体、液体または腐食生成物などを含んで盛り上がる現象で、上塗り材のふくれ、主材のふくれに分けられる。

④ はがれ

塗膜が付着力を失って被塗物から離れる現象。

⑤ 汚れ

塵埃、鉄さび、手あか、油脂などの付着、菌類、蘚苔類の繁殖がみられる状態。

⑥ 変退色

「変色」と「退色」の混在。

⑦ 光沢度低下

塗膜表面における光沢の低下。

⑧ 白亜化

塗膜表面の劣化により、表面が粉末状になる現象（チョーキング）。

(6) 建具

① 落下危険

建具素材の腐食・損耗及び枠類・障子の彎(わん)曲、たわみなどの変形が著しく進行し、開閉操作中や強風時において枠類・障子が落下する危険のある状態。

② 開閉作動不良

建具素材の腐食・損耗及び枠類・障子の彎曲、たわみなどの変形が進行し、可動部分の作動が非常に困難になった状態。

③ 気密性不良

つぎに示す劣化によりできた間隙が、著しくなり室内環境の保持に影響を与える状態。

a 建具素材の腐食・損耗による間隙。

b 枠類・障子の彎曲、たわみなどの変形の進行による間隙。

c 各部接合部、金具などのねじ類のゆるみによる間隙。

④ 漏水

a 建具素材の腐食・損耗及び枠類・障子の彎曲、たわみなどの変形などによる間隙及び孔食により室内への漏水が発生している状態。

b 建具各部接合部、金具台座などのゆるみによる間隙からの漏水が発生している状態。

[注]

注1) 本管理規準において、「壁」は、図-1の建築管理規準における建築区分に示すとおり、「外壁」、「内壁」の2つに区分するが、吹き抜け空間における「内壁」は、「外壁」の点検規準に準ずるものとする。

注2) ここでの「防火戸」に関する点検項目は、建築関連法令に基づく点検とは異なる。

注3) 「定期点検項目」の点検周期は、2年、5年、臨時の3時点としているが、この中の5年目の点検周期は、その時点を一いつの目安として、その前後それぞれ1年以内に行うものとする。

注4) 「剥落の発見」については、その落下により人身事故につながる可能性があることから地震、火災、台風などの災害後の各時点において目視にて点検するものとする。また、それが発見された場合は、剥落箇所の地上部分を立ち入り禁止とするなどの処置をする。

[参考文献]

- 1) 建設大臣官房官庁営繕部監修、「建築保全業務共通仕様書」、建築保全センター、1992. 2
- 2) 建設大臣官房官庁営繕部監修、「建築物修繕措置判断手法」、経済調査会、1993. 6
- 3) 「新版 ビル管理ハンドブック」、オーム社、1999. 11
- 4) 国土交通省保全指導室監修、「保全業務ガイドブック」、建築保全センター、2001. 12