

別表2 建築物の定期点検基準

この基準は、建築物の防災面からの安全を確認するとともに、その老朽化及び損傷等の減耗、並びに故障の徴候等を早期に発見し、事故及び故障の発生を未然に防止するために定めるものである。

なお、点検周期欄の「★」は、各所管課から日常点検で不具合の報告があったものについて、定期点検時に点検を実施するものを示す。

(1) 建物の定期点検基準

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
1	建物まわり			
	①建物周辺の地盤	1) き裂、陥没	3年	
	②建物	1) 不同沈下	3年	
	③附属物	1) 沈下、傾斜	3年	
2	構造部			
	①コンクリート系 建物の柱・はり・床・ 壁等	1) き裂、たわみ 2) 鉄筋の露出、腐食、発錆	3年 3年	建築基準法による防火区画 を構成する部材を含む
	②鉄骨系建物の柱・はり・ 床・壁等	1) よじれ、変形、たわみ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 接合部のゆるみ、溶接部の き裂 4) 筋かいのゆるみ 5) 耐火被覆の劣化及び損傷	3年 3年 3年 3年 3年	
3	床			
	①仕上材	1) き裂、割れ、浮き、はがれ、 汚れ、摩耗、不陸、たわみ、 きしみ	3年	
	②防水層	1) 防水不良 (直下階への漏水) 2) 仕上材による防水層への影 響考察	3年 3年	
	③排水溝まわり等	1) 損傷、変形、汚れ 2) 排水不良、異物の堆積	3年 ★	玄関マットまわり、床下点 検口、ノンスリップ等を含 む
4	内外壁			腰壁、幅木を含む
	①仕上材	1) き裂、割れ、損傷、欠け、 はく離、汚れ、かび、結露 2) 塗装劣化	3年 3年	

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
5	天井			
	①仕上材	1) き裂、割れ、損傷、変形、 欠け、はく離、汚れ、かび、 結露、脱落、 2) 塗装劣化	3年 3年	軒天を含む。
	②特定天井	1) 錆、変色 2) 部材同士・天井材等の隙間 3) 取付けねじのへこみ、吊り 元のひび割れ、吊り材の緩 み	3年	キャットウォークまたは点 検口からの目視
	③天井点検口等	1) 変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 取付不良	★ ★ ★	カーテンボックス、ブライ ンドボックス等を含む。
6	建具			
	①建具	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) ガラスの割れ、き裂 4) ビードのはずれ	★ 3年 ★ ★	
	②防火戸	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) ガラスの割れ、き裂	3年 3年 3年	(3).3. 防火設備の項を 参照のこと。
	③重量シャッター	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化	1年 1年	(3).3. 防火設備の項を 参照のこと。
	④軽量シャッター	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化	★ 3年	
	⑤自動扉	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆 3) ガラスのき裂、割れ	3月 3月 3月	
	⑥可動間仕切等	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 支持状態不良、取付不良	★ 3年 ★	トレイブース、アコーディ オンドア等を含む。
7	屋根			
	①陸屋根仕上材	1) 防水層のき裂、ふくれ、汚 れ、水たまり 2) 保護層のき裂、欠け、浮き、 はがれ、汚れ 3) 目地のき裂、劣化 4) 隠ぺいされた防水層への影 響考察 5) 防水不良 (直下階への漏水)	3年 3年 3年 3年 3年	

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
8	②ふき屋根等仕上材	1) き裂、割れ、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 取付不良 4) 防水性不良 (直下階への漏水)	3年 3年 3年 3年	
	③パラペットまわり等	1) き裂、変形、かけ、はく離、 浮き、汚れ 2) 腐食、発錆 3) 取付不良	3年 3年 3年	笠木、立上がり部、取り合 い部等を含む。
	④ルーフトレインまわり 等	1) 排水不良、異物の堆積 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 取付不良 4) き裂、はく離、浮き	3年 3年 3年 3年	排水溝、とい等を含む。
	その他			
	①金属類	1) 変形、取付不良 2) 腐食、発錆、塗装劣化	3年 3年	タラップ、手すり、堅とい 等を含む。
	②シーリング材	1) き裂、損傷、劣化	3年	目地、建具まわり、ガラス 押え、防水端部等を含む。
	③エキスパンション ジョイントカバー	1) 変形、脱落、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化	3年 3年	
	④造り付け家具等	1) 仕上材の損傷、汚れ 2) 作動不良、取付不良、支持 状態不良	★ ★	黒板、掲示板、カウンター 等を含む。

(2) 屋外施設等の定期点検基準

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
1	屋外施設			
	①門扉・門柱・囲障	1) 沈下、傾斜、移動、き裂、 損傷、変形 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 門扉の作動不良	3年 3年 ★	屋外掲示板、カーブミラー、 危険物表示板等を含む。
②表示・標識等	1) 破損、汚れ、はく離、摩耗 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 樹木等による隠ぺい	★ ★ ★		
2	舗装			
	①舗装	1) き裂、損傷、段差、凸凹 2) 排水不良	3年 3年	
	②縁石	1) き裂、損傷、凸凹	3年	
3	擁壁等			
	①擁壁	1) 沈下、き裂、損傷、変形、 はらみ出し、表面劣化 2) 水抜き穴の機能不良 3) 背面土砂との段差、空隙	3年 3年 3年	
	②のり面	1) 沈下、崩落、き裂	3年	
4	排水施設			
	①側溝・ます・マンホール	1) 沈下、き裂、損傷、変形 2) 排水不良、異物の堆積	3年 ★	排水末端まで
②排水管	1) 排水不良、異物の堆積	★		

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点 検 周 期	備 考
3	②ガス配管	8) 通風状態の確認 9) 絶縁抵抗測定 1) 損傷、変形、腐食、発錆 2) ガス漏れ 3) ゴム管の損傷、硬化 4) 支持金物の損傷、発錆	※ ※ ★ ★ ★ ★	※点検は1年毎又は6ヵ月毎 ゴム管は3m以内
	①消防用設備及び排煙設備等	1) 「消防法」に定める定期点検による	※	※総合点検は1年毎 外観、機能点検は6ヵ月毎
	②防災連動盤他	1) 連動動作試験 2) 感知器試験	※ ※	※総合点検は1年毎 外観、機能点検は6ヵ月毎
4	空調設備機器			
	①パッケージ型空調機 (水冷、空冷)	1) 異音、振動 2) フィルター及びドレンパン清掃 3) ドレン管つまり 4) 漏水、冷媒漏洩 5) 圧力開閉器作動確認 6) 膨張弁作動確認 7) 可焙栓の状態確認 8) 送風機軸受異常 9) ファンランナーの汚れ 10) Vベルト損傷、不良 11) 電気機器の損傷 12) 絶縁抵抗測定		(注) 周期は冷房時1回、 暖房時1回とする。
	②ファンコイルユニット	1) 異音、振動 2) フィルター及びドレンパン清掃 3) 漏水、ドレン管つまり 4) 送風機軸受異常 5) ファンランナーの汚れ 6) 電気機器の損傷 7) 絶縁抵抗測定		(注) 周期は冷房時1回、 暖房時1回とする。
	③ユニット型空調機	1) 異音、振動 2) フィルター及びドレンパン清掃 3) 外板取付状態確認及び清掃 4) ドレンパン損傷、漏水 5) 三方弁、電磁弁作動確認		(注) 周期は冷房時1回、 暖房時1回とする。

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点 検 周 期	備 考
		6) 加湿装置作動確認 7) 送風機軸受異常 8) ファンランナーの汚れ 9) Vベルト損傷、不良 10) 電気機器の損傷 11) 絶縁抵抗測定		
	④チラーユニット (水冷、空冷)	1) 異音、振動、漏水 2) 高圧遮断装置作動確認 3) 各種保護装置作動確認 4) 冷媒量、潤滑油量確認及び漏洩確認 5) 膨脹弁、電磁弁作動確認 6) 温度調節装置作動確認 7) 各計器の指示値確認 8) 安全弁作動確認 9) 送風機各部異常 10) 除霜装置作動確認 11) 電気機器の損傷 12) 絶縁抵抗測定		(注) 周期は冷房時1回、 暖房時1回とする。 ただし、水冷式は冷房 時1回とする。 ヒートポンプ式 "
	⑤ガス吸収式冷温水機	1) 異臭、異音、振動 2) ガス漏れ 3) 燃焼装置、容量制御装置等 の点検調整 4) 各計器の作動確認 5) 各種安全装置点検調整 6) 排気状態確認 7) 真空引き、真空確認 8) 冷却水水質検査 9) 吸収液分析、インヒビター 一補充 10) 電気機器の損傷 11) 絶縁抵抗測定 12) 冷暖房切替え		(注) 周期は冷房時2回、 暖房時2回とする。
	⑥冷却塔	1) 異音、振動 2) 散水装置、補給水ポルタ ップ作動確認 3) 送風機各部異常 4) 充填材、架台等の損傷、変 形、欠落 5) 電気機器の損傷 6) 絶縁抵抗測定 7) 水槽清掃		(注) 周期は冷房時2回と する。
	⑦空調用ポンプ	1) 漏水、異音、振動 2) グランド部の適下量 3) 軸受部の異常 4) 各計器の作動確認 5) 電気機器の損傷		(注) 周期は冷房時1回、 暖房時1回とする。 日常点検で異常がある場合 に分解整備を行う。

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点 検 周 期	備 考
7	②小荷物専用昇降機	1) 巻上機、原動機の異常、損傷、発錆、腐食、摩耗、取付状態、給油状態	1年	
		2) ピット内漏水	6月	
		3) ブレーキの作動、摩耗、異常	1年	
		4) 受電盤、制御盤内機器作動確認	1月	
		5) ロープ及びガイドレールの損傷、摩耗、取付状態	1月	
		6) 安全装置作動確認	1月	
	①ホイスト [プラント設備は除く。]	1) レール損傷、車輪及びガイドローラー摩耗	1年	
		2) 巻胴損傷、溝車摩耗	1年	
		3) つり金具損傷、変形	1年	
		4) ワイヤロープ異常	1年	
		5) ブレーキライニング摩耗、コア間隔	1年	
		6) 給油状態	1年	
		7) 電気機器作動状態及び配線の損傷、ゆるみ	1年	
		8) 絶縁抵抗測定	1年	
		9) 無負荷運転	1年	
		10) レール車輪止め損傷	※	
11) ワイヤロープ異常	※			
12) ブレーキコア間隔	※			
13) 給油状態	※			
14) 電気機器作動状態及び配線の損傷、ゆるみ	※			
15) 絶縁抵抗測定	※			
16) 無負荷運転	※			
8	受配電設備 [プラント設備は除く。]	①高圧引込みケーブル	1) 絶縁抵抗測定	1年
			2) 接地抵抗測定	1年
			3) ケーブル腐食、き裂、過熱	1年
			4) ケーブルの取付状態	1年
			5) ケーブル、ケーブルヘッド及び接続部の損傷	1月
	②受配電盤	1) 絶縁抵抗測定	1年	
		2) 接地抵抗測定	1年	
		3) 保護継電器の動作特性	1年	
		4) 扉の開閉状態、発錆	1月	
		5) 計器の異常、表示札、表示灯の点灯状況	1月	
				※点検周期は1月又は3～6月

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
9	③電気室	1) 換気状態、換気扇の動作 2) 窓硝子、建具の状況 3) 浸水、漏水、小動物の侵入の恐れ 4) 室内灯の点灯状況 5) 施錠装置の状態	1月 1月 1月 1月 1月	
	④断路器	1) 絶縁抵抗測定 2) 接地抵抗測定 3) 受けと刃の接触、過熱、変色、ゆるみ 4) 汚損、異物付着	1年 1年 1年 1月	
	⑤遮断器	1) 絶縁抵抗測定 2) 接地抵抗測定 3) 外観点検、汚損、き裂 4) パイロットランプの点灯状況	1年 1年 1月 1月	
	⑥接地線	1) 接地抵抗測定 2) 損傷、腐食 3) 接続部の損傷、腐食、緩み	1年 1月 1月	
	⑦変圧器	1) 絶縁抵抗測定 2) 接地抵抗測定 3) 本体の外部点検、損傷、汚損、変形、油漏れ、発錆、腐食、振動、音響、温度 4) 付属装置の点検・動作状態、取付状態	1年 1年 1月 1月	
	⑧計器用変成器	1) 絶縁抵抗測定 2) 接地抵抗測定 3) 外部の損傷、腐食、発錆、変形、汚損、温度、音響、ヒューズの異常	1年 1年 1月	
	⑨電力用コンデンサ	1) 絶縁抵抗測定 2) 接地抵抗測定 3) 本体外部の損傷、き裂、緩み、汚損	1年 1年 1月	
	自家発電設備 [プラント設備は除く。]			
	①機関及び補機	1) ボルト、ナットの緩み、油漏れ 2) 燃料、潤滑油系ろ過器詰まり 3) 始動用バッテリーの損傷、腐食	1年 1年 1年	

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考	
10	蓄電池設備 [プラント設備は除く。]	4) 始動用バッテリーの損傷、 腐食、変形、架台の損傷、 腐食	1年		
		5) 保護装置の動作確認	1年		
		6) 燃料系統からの油漏れ、振 動	1月		
		7) 貯油量	1月		
		8) 始動用バッテリーの損傷、 腐食、色相、液面	1月		
		②始動用蓄電池	1) 損傷、腐食		1月
		⑤試運転	1) 無負荷運転		1月
		①蓄電池および整流器	1) 損傷、腐食 2) 汚損、振動、音響		1月 1月
11	照明、コンセント設備	①分電盤	1) 絶縁抵抗測定	1年	
			2) 接地抵抗測定	1年	
			3) 取付状態、取付場所の適否	1月	
			4) 配線方法の適否	1月	
			5) 表示、標識等の取付状態	1月	
		②照明、コンセント	1) 絶縁抵抗測定	1年	
			2) 接地抵抗測定	1年	
			3) 取付状態、取付場所の適否	★	
			4) 配線方法の適否	★	
5) 表示、標識等の取付状態	★				
③その他機器	1) 接地線の確認	1月			

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
12	電話設備			
	①交換機	1) 各種機能試験 2) 総合試験 3) 局データ管理 4) 接続部及び各端子締付部確認	1年 1年 6月 6月	
	②電源	1) 電源部（整流装置）の充電状態 2) 蓄電池の損傷、漏液、汚損等 3) 電圧確認	6月 6月 6月	
	③電話機及び配線	1) 発信、着信の確認 2) M D F等の端子取付状態の確認 3) 附属機器点検	6月 6月 1年	
	④その他	1) 附属機器点検	1年	
13	無線設備			
	①無線機	1) 電波法に定める電波の質による測定 2) 送信出力、周波数測定 3) 受信感度、周波数測定 4) スケルチ感度測定 5) 遠隔制御器動作確認 6) 予備電源動作確認	1年 1年 1年 1年 1年 1年	
14	避雷針			
	①支持管	1) 支持金物の腐食及び緩みの有無	1年	
	②受電部	1) 取付状態及び避雷導線との接続状態	1年	

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
15	放送設備 ①放送設備	1) 取付状態、汚れ及び著しい 損傷の有無 2) 表示装置、ランプ等をテス トボタンにより点検 3) マイクロホンの損傷及びコ ードの接続状態 4) スピーカの取付状態、汚れ 及び損傷 5) 音量、明瞭度等の確認	★ ★ ★ ★ ★	