

# 仙台市公共建築物定期点検マニュアル (建築物用)

令和2年度

仙台市都市整備局住宅政策部市営住宅管理課

## 1. 定期点検の方針

- ① 定期点検は建築物全体としての安全性を重点に実施し、特に劣化・損傷と防火・避難及び構造安全に関する事項に重点をおくこととする。
- ② 定期点検にあたっては、建築物の現状において安全であるか否かを最新の防災技術に基づいて総合的に判断する。

## 2. 点検の方法

- ① 定期点検に際し、調査職員へ劣化・不具合等の聞き取りを行うこと。
- ② 定期点検は脚立や折りたたみ梯子の使用程度とし、目視及び打診・触診により点検を行うこと。
- ③ 通常的手段で接近できない箇所（高い天井面、急傾斜の屋根面等）は双眼鏡等で可能な範囲を目視により点検を行うこと。
- ④ 定期点検のために危険が想定される点検箇所及び点検内容については、調査職員と協議すること。

## 3. 点検項目及びチェックポイント

点検は『仙台市公共建築物定期点検票』の調査項目及びチェックポイントにより現地点検を行う。

なお、点検方法の詳細については、『特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）』（一般財団法人 日本建築防災協会）を参考とすること。

## 4. 定期点検結果の判定

- ① 定期点検実施結果の判定区分  
定期点検実施結果の判定については、建築基準法への適否と維持管理・劣化損傷状況の組み合わせに基づき判定を行う。  
なお、判定は原則として以下の表により判断し、AからDまでの4段階で判定を行う。

		維持管理・劣化損傷			
		問題ない	軽微な対応 経過を観察	不具合があるが 範囲不明 (要精密調査)	即補修・改善を 要する
建築基準法に根拠のない点検項目		A	B	C	D
作動点検の実施の有無を確認するもの		A 実施している	—	C 実施していない	—
建築基準法に根拠のある点検項目	適合 (規定あり, 適合)	A	B	C	D
	適否不明 (要精密調査)	C	C	C	D
	不適合	D	D	D	D

② 定期点検実施結果の判定の定義

**A：特に措置を要しない**

・建築基準法への不適合はこの点検では確認されず，維持管理上の問題もない。

**B：軽微な対応を要する又は引き続き観察を続ける**

・D及びCの場合を除き，建築基準法への不適合はこの点検では確認されないが，維持管理上軽微な対応が必要である。  
・部材等に劣化の兆候があるため引き続き観察が必要である。

**C：精密調査を要する**

・Dの場合を除き，建築基準法の適否がこの点検の範囲では判断できないため，別途精密調査が必要である。  
・部材等の劣化に関して不具合範囲がこの点検の範囲では判断できないため，別途精密調査が必要である。  
・作動点検の有無を確認する項目で点検が行われていないため，別途作動点検や検査が必要である。

**D：補修・改善を要する**

・建築基準法への不適合又は維持管理上重要な問題が確認され，補修・改善が必要である。

5. 点検結果の資料作成

- ① 定期点検票及び保全調査票の作成
- ② 施設外観全景写真，劣化・損傷状況及び危険箇所記録写真
- ③ 点検結果図面

※ 次回の点検や施設の維持管理等に活用できるような資料を作成すること。

## 6. 定期点検票の記入要領

- ① 「管理番号」, 「施設名」, 「棟名」, 「建物概要」欄  
施設一覧表より該当施設を選択し記入する。
- ② 「点検年月日」欄  
西暦 (例: 2020/1/1) で記入する。
- ③ 「調査項目」欄  
『仙台市公共建築物定期点検票』のチェックポイントの項目が記入してある。
- ④ 「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。
- ⑤ 「判定」欄  
判定欄は、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: 精密調査を要する  
D: 補修・改善等を要する  
- : 該当しない項目  
(例: RC造を調査する場合のS造に関する調査項目等)
- ⑥ 「結果」欄  
「指摘なし・要観察」・「要是正」・「既存不適格」  
要是正の状況が発見された場合のみ「要是正」の欄に「レ」マークを入れ、それ以外の場合は「指摘なし・要観察」の欄に「レ」マークを入れる。また、「要是正」のうち、「既存不適格」の場合は、欄に「レ」マークを入れ、「状況」欄に次の例により根拠法令を記入する。  
例: 「法〇〇条△△項□□号 既」, 「平〇〇建告□□号 既」  
法令等略記  
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  
平成〇〇年建設省告示第△△号・・・・・・・・平〇〇建告△△  
令和〇〇年建設省告示第△△号・・・・・・・・令〇〇建告△△  
平成〇〇年国土交通省告示第△△号・・・・・・・・平〇〇国交告△△  
令和〇〇年国土交通省告示第△△号・・・・・・・・令〇〇国交告△△
- ⑦ 「状況・対策等」欄  
定期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は所有者・管理者に対し改善方策等のアドバイスを記入する。  
なお、不具合等が発見された場合については、できるだけ別添等により詳細な状況を記

録するとともに、写真等を添付すること。また、定期点検の範囲では点検不可能な項目の場合には、その旨を記入する。(既存不適格である建築物の場合についても、防火・避難若しくは構造安全上できるだけ早く改善することが望ましい、又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。)

例：点検口がないため、天井裏を確認することができない場合は、界壁等に関する項目に「天井点検口が皆無のために点検不能」と記入する。

⑧ 「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・避難又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る。

## 7. 写真撮影要領

① 施設外観全景写真

(撮影箇所及び撮影範囲)

各施設の棟毎に、2壁面を含む外観全体を1～2枚程度

(撮影使用機材)

デジタルカメラを使用し、500万画素数程度以上のものを用いる。

(写真の編集)

- a. 提出用記録電子媒体はCD-Rを使用する。
- b. 記録形式はJPEG準拠とする。
- c. インデックス等については下記の通りとする。
  - ・ 施設毎のフォルダーを作成し、それにデータ(ファイル)を入力する。
  - ・ フォルダー名は管理番号-施設名とする。

② 危険箇所及び劣化・損傷状況写真

(撮影箇所及び撮影範囲)

劣化・損傷が見られる箇所、点検者が緊急に修繕を要すると判断する箇所について、当該箇所の位置や状態が認識できるように撮影する。

(撮影方法)

写真は小黒板等を用い、下記事項を記入して撮影する。

- ・ 調査番号
- ・ 施設名
- ・ 棟名
- ・ 危険項目

- ・ 撮影場所 (ex 2階ルーフバルコニー)
- ・ 撮影年月日

(撮影使用機材)

①による。

(写真の編集)

①による。

## 9. 点検結果図面作成要領

図面は既存図を使用する。

配置図・各階平面図に劣化・損傷箇所等の状況を図面に赤書きで記入する。

危険箇所及び劣化・損傷状況写真を撮影した場合は、撮影位置、部位を記入すること。

用紙の大きさは、A3 297×420 mm とする。