

# 三島市公共建築物劣化診断マニュアル

## 第 1 マニュアルの目的

本マニュアルは、劣化診断の実施について必要なことを定めるものとする。

## 第 2 劣化診断の概要

### 1 診断対象

#### (1) 対象建築物

三島市公共建築物個別施設計画(以下「個別施設計画」という。)の対象建築物(小規模施設は除く)とします。また、診断は棟単位で行います。

#### (2) 対象部分

建築物及び建築設備とし、工作物、生垣、グラウンド、プラント設備、実験設備等は除きます。

### 2 診断周期

個別施設計画の改訂に合わせて実施します。

### 3 診断者

診断及び劣化度の判定は、施設管理者が行います。(診断作業を指定管理者に任せても結構ですが、施設管理者は必ず内容を確認し、結果は施設管理者名で公共財産保全課へ報告してください。)

## 第 3 実施の流れ

### 1 マニュアル等の作成

公共財産保全課長は、『診断要領』、『劣化診断チェックシート(様式)』、『診断結果記録票(様式)』を作成(改訂)します。

### 2 実施依頼

公共財産保全課長は、診断スケジュールを決定し、施設管理者に診断の実施を依頼します。

### 3 診断準備

#### (1) 現状把握

施設管理者は関連図面、完成図書、修繕・改修履歴、保守点検の記録などを事前に準備し、建築物の現状を把握します。これにより、所有する設備、経年劣化が予想される個所、診断の経路などを確認します。また、『修繕・改修履歴』、『経過年数』をチェックシートに記入してください。

## (2) 主な準備品

平面図などの図面類、診断要領、劣化診断チェックシート、筆記用具、ヘルメット、デジタルカメラ、クラックスケール、鍵など

## 4 診断の実施

施設管理者は、『診断要領』、『劣化診断チェックシート』に基づき、現場にて劣化状況を調査し、劣化度を判定してください。また、調査結果を『劣化診断チェックシート』及び『診断結果記録票』に記入してください。

## 5 結果報告

施設管理者は、公共財産保全課長へ『劣化診断チェックシート』及び『診断結果記録票』により診断結果を報告してください。

## 第4 劣化度の判定基準・判定手順

### 1 部位部材・設備の劣化度

劣化度の判定は、棟ごと、部位部材・設備ごとに、次の基準に従い行ってください。

| 評価   | 劣化状況の評価基準                | 対応方針             |
|------|--------------------------|------------------|
| A 評価 | 概ね良好（汚れている程度）            | 現状のまま使用          |
| B 評価 | 劣化は見られるが、機能上問題ないと判断されるもの | 注意して経過観察を行いながら使用 |
| C 評価 | 計画保全部材で目標使用年数を経過したもの     | 概ね5年以内に取り替を行う    |
|      | 劣化損傷が著しく、その機能が失われているもの。  | 概ね3年以内で修繕・改修を行う  |

○劣化状況が部位部材・設備等全体と一部個所で判定が異なる場合は、上段に全体、下段にカッコ書きで一部個所の判定を記載します。

記載例

|     |   |    |
|-----|---|----|
| A   | ← | 全体 |
| (C) | ← | 一部 |

- ・例 照明器具など、複数個あるものについて、1つだけ破損している、残りは正常な場合  
外壁など広範囲にわたる部材について、1個所だけ破損している場合  
受変電設備など、複数部分から構成されている設備について、1部分だけ交換した場合

○C判定の部位部材・設備については、写真を撮ってください。

○C判定となった設備について、同一目的で同機能のものが複数ある場合は、その数と残りの設備の状況も併せて報告してください。（例えば、ポンプが2台ある場合など）

○判定結果については、ファシリティマネジメント統括担当課で施設間のバラツキなどを調整します。（特にC判定については、必要に応じて公共財産保全課職員が現地にて再診断します。）

## 2 区分劣化度について

部位部材・設備を『屋上・屋根』、『建物外部』、『建物内部』、『電気設備』、『機械設備』の5つの区分に分類します。区分ごとの劣化度（区分劣化度）について、次のとおり算出方法を定めます。

- ・ 部位部材・設備の評価 A, B, C に対し、次のとおり評価点を付します。

| 判定   | 評価点 |
|------|-----|
| A 評価 | 10  |
| B 評価 | 60  |
| C 評価 | 100 |

※部位部材・設備等全体と一部個所で判定が異なる場合は、全体の方を優先して評価点を付します。

例 評価：全体 A 一部 C ⇒ 評価点：10 点

- ・ 区分劣化度は、各部位部材・設備の評価点の平均点とします。

## 第5 診断にあたっての注意事項

### 1 安全に関する注意事項

診断の実施にあたっては、何よりも診断者と施設利用者の安全確保が重要です。診断に集中するあまり、危険に気が付かないこともあります。危険が想定される個所又は内容については、安全に十分留意してください。また周囲の安全状況を十分確認してください。（屋上や電気設備は特に注意してください。）

### 2 該当する部位部材・設備がない場合

対象となる部位部材・設備等がない項目については、適用しないものとし、チェックシートの「劣化度」欄に該当なしと記入してください。

### 3 特殊な設備等がある場合

文化会館の音響設備やプールのろ過設備など、施設固有の特殊な部位部材・設備等については、本診断マニュアル及びチェックシートでは想定していないため、必要な事項について別途診断してください。

### 4 法定点検などの活用

法令等の規定により、点検を専門業者に委託している場合は、専門業者からの報告書に基づき、チェックシートに内容を転記してください。（該当する法令については、法定検査点検一覧表のとおり。）

### 5 診断が困難な部分等の診断の省略及び簡略

物理的理由又は安全上の理由などから診断を行うことが困難な場所にあるものは、省略又は簡略できるものとします。

<例>

- ・ 診断部位が隠ぺいされていて目視することができない。

- ・足場がないため、屋上に上がることができない。
- ・外壁の高層部分
- ・電気設備や機械設備で、専門知識がないと危険である場合

## 6 その他

使用していない不要な設備等がある場合は、診断結果と一緒にファシリティマネジメント統括担当課へ報告してください。

## 第6 診断結果の活用について

公共財産保全課は、施設所管課から報告された診断結果の取りまとめ及び判定結果の調整を行います。また診断結果を下記のとおり活用します。

### 1 改修・建替え計画への反映

劣化診断で求めた劣化度から、三島市公共建築物長寿命化指針で定めた規則に従い、建築物ごとの総合劣化度を算出します。

建替えや改修は、総合劣化度の高い建築物から優先的に実施します。(例外もあります。)

### 2 修繕計画の作成・予算への反映

劣化診断の結果、C判定となった部位部材・設備については、次のとおり修繕計画を立て対応します。

#### (1) 優先順位の判断

公共財産保全課は、修繕の優先順位について、技術的見地、施設の事情（利用者からの要望など）、効率性などから判断し決定します。

#### (2) 修繕計画の作成

①公共財産保全課は、修繕の優先順位及び財政計画を考慮して、市全体の各建築物についての修繕計画（案）を作成します。

②施設所管課は、公共財産保全課で作成した修繕計画（案）の内容を確認・修正してください。

③修繕計画（案）を三島市ファシリティマネジメント推進特別部会に諮り承認を得ます。

#### (3) 予算へ反映

施設所管課は修繕計画に基づき、予算要求をしてください。

# 診断要領【三島市建築物劣化診断マニュアル】

## 第1 屋上・屋根

屋上・屋根は外部からの雨、風、日射等を遮断する役割を持っています。劣化や破損により雨漏りが発生すると、構造躯体（コンクリートや鉄筋）の劣化進行を速めてしまうとともに、漏電事故の発生にもつながり、施設使用に大きな影響を及ぼすことになります。

また、屋上には、空調の室外機や高架水槽、フェンスなど、様々な物が設置されています。劣化や損傷により、これらの設置物や屋上・屋根の構成物が落下すると、利用者に大きな怪我を負わせてしまう可能性があります。

このため、診断は、「雨漏りの発生に繋がりそうな劣化や損傷」、「落下物の発生に繋がりそうな劣化や損傷」に特に注意して実施します。

### 1 屋上・屋根仕上げ材

仕上げ材（防水材）の種類については、図面や設計図書で確認します。

#### (1) アスファルト保護防水

屋上床面にひび割れ、目地の劣化、反りがあるのか確認します。



☆目地：石、レンガ、コンクリート、タイルなどの壁や床において、個々の材料の間にできる継ぎ目をいいます。またモルタル塗りの壁や床で、き裂を防ぐためにつける溝や金属板をはめ込んだ筋目も目地と呼びます。

|                      |                          |                          |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 【A判定】<br>良好（汚れている程度） | 【B判定】<br>部分的に、ひび割れ、反りがある | 【C判定】<br>広範囲に、ひび割れ、反りがある |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|



#### (2) アスファルト露出防水

屋上床面にひび割れ、反りがあるのか確認します。



### (3) シート防水

屋上表面材にふくれ、めくれ、破れ、変質（摩耗）があるのか確認します。

シート防水は、高分子製のシートをコンクリート面に接着剤等で貼り付けたものです。主に塩化ビニル製、ゴム製の2種類があります。



防水シートのたわみや浮きや、破損が発生しやすいので注意してください。



### (4) 塗膜防水

屋上表面材にふくれ、めくれ、破れ、変質（摩耗）があるのか確認します。

塗膜防水は、屋根のコンクリート面に液状の樹脂を塗って化学反応で防水の膜を作ったものです。ウレタン樹脂、繊維強化プラスチックの2種類あります。



## (5) 屋根葺き

### ① 金属板

屋根ふき材（金属板）において、塗装のはがれ、錆、損傷、腐食などがあるのか確認します。



【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】部分的に、塗装のはがれ、  
錆、変質、取付金物の錆がある



【C判定】広範囲に、塗装のはがれ、錆、変質、取付金物の錆、部分的な腐食・損壊がある



### ② スレート板

屋根ふき材に割れ、変形、剥がれなどがあるのか確認します。



## 2 笠木・パラペット・側溝

亀裂や浮き、剥がれなどの破損があるのか確認します。



### 【C判定】の例

亀裂があり、破損部分が落下する可能性があります。

※破損部分が落下すると、大きな事故につながる可能性があるため、できるだけ早く対応が必要です。

## 3 雨樋・ルーフドレイン

破損やがたつき、また支持金物に腐食（著しい錆）があるか確認します。



※枯葉や土などのゴミや雑草などは、排水不良の原因となるので、こまめに取り除いてください。

## 4 屋上設置物・避雷針等

屋上設置物については、本体や接合部、支持部分に腐食（著しい錆）や損傷等がある、また付帯金物にゆるみや腐食があるのか確認します。

避雷針については、避雷導線の固定が不十分であったり、たるみ、断線があるのか確認します。

設備の機能についての診断は、「電気設備」、「機械設備」の区分で行います。この区分では、転倒や落下を防ぐために支持部分や接合部について診断します。



※アンテナ等が落下すると危険ですので、支柱の腐食に注意してください。

避雷針、避雷誘導線

※屋上に置いてある荷物は、落下すると危険なので、診断時に片付けてください。

## 5 全般

降雨時やその翌日において、雨漏りがあるのか、天井等に雨漏り痕や雨漏りが原因と思われるシミやカビがあるのか、屋上に水のたまる場所があるのか確認します。



## 第2 建物外部

外壁は、外部からの雨、風、日射等を遮断するとともに、建物を支える役割を持っています。屋上・屋根と同じように、劣化や破損により雨漏りが発生します。

また、外壁には、照明や看板、換気口など、様々な物が設置されています。

このため、診断は、屋上・屋根と同じように「雨漏りの発生に繋がりそうな劣化や損傷」、「落下物の発生に繋がりそうな劣化や損傷」に、特に注意して実施します。

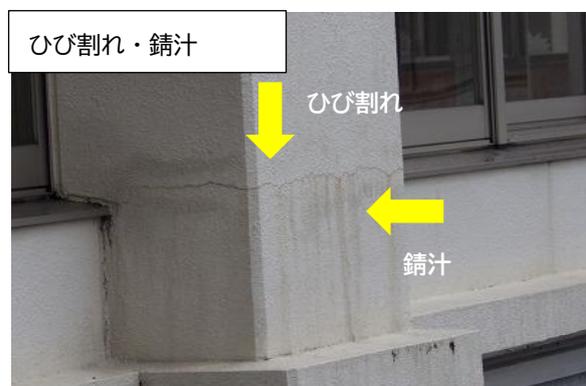
### 1 外壁

#### (1) 外装仕上げ材

鉄筋露出や錆汁の発生、著しい白華、ひび割れ（0.2mm～0.3mm以上）、欠損、浮き、爆裂があるのか確認します。

仕上げ材（防水材）の種類については、図面や設計図書で確認します。

#### ○劣化の状況



#### ☆ひび割れについて

外壁のひび割れを放置すると、水などの腐食の原因物質が侵入し、鉄筋の腐食を進行させてしまうので、診断で確実に見つけてください。ひび割れ幅の目安は、0.2～0.3mm以上です。

## ア 塗膜仕上げ

吹付け等の塗料仕上げ部分にチョーキング、浮き、剥落等があるのか確認します。

高分子である樹脂を塗布したもので、耐久性は紫外線及び熱に対する抵抗性によって決定します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）



【B判定】  
部分的に、ひび割れ、変質、浮き、がある



【C判定】 広範囲に、錆汁、ひび割れ、剥落、爆裂がある。



## イ タイル張り・石張り

タイル、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位、剥落等があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）



【B判定】  
部分的に、ひび割れ、変質、浮き、錆汁がある



【C判定】広範囲に、剥落、爆裂、幅広のひび割れがある。



## ウ 金属系パネル

金属系パネルに錆、変質、腐食、ぐらつき等があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）



【B判定】  
部分的に、錆、変質がある



【C判定】広範囲に、錆、  
腐食、ぐらつきがある



## エ セメント系パネル

セメント系パネルにひび割れ、変質、欠損があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）



【B判定】部分的に、ひび割れ、  
変質、欠損がある。



【C判定】広範囲に、ひび割れ、  
変質、欠落がある。



## (2) シーリング材

シーリング材に剥がれ、亀裂、硬化があるのか確認します。



### (3) ひさし部・ベランダ

鉄筋露出、漏水、錆汁の痕跡があるのか、本体に、はく落、き裂、腐食等があるか、手すりに著しい腐食や変形、ぐらつきがあるのか、コンクリートの塊などが落下する可能性があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）



【B判定】  
部分的にひび割れ、欠損等がある



【C判定】 外面又は広範囲に、ひび割れ、鉄筋露出、錆汁、欠落がある



#### (4) 外壁設置物

本体や接合部、支持部分に腐食（著しい錆）や損傷等がある、また付帯金物にゆるみや腐食があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
部分的に錆、変質がある

【C判定】  
広範囲に錆、腐食、ぐらつきがある

照明器具



看板



換気扇



盤



## 2 建具

### (1) 窓・掃き出し窓（サッシ含む）

窓ガラスに亀裂その他の損傷があるのか、サッシに著しい腐食があるのか、開閉時に著しいがたつき、異音等があるのか、また施錠、解錠に不具合があるのか確認します。

【A判定】良好（汚れている程度）

【B判定】部分的に、腐食がある



【C判定】全体的に腐食・損壊がある、開閉不良がある、窓に亀裂がある



### (2) ドア・扉

本体に腐食（著しい錆）があるのか、建具枠、蝶番、ネジなどの腐食・錆、変形、ぐらつき、歪みがあるのか、開閉時に著しいがたつき、異音等があるのか、また施錠、解錠に不具合があるのか確認します。

### (3) シャッター

著しい錆や腐食があるのか、開閉時に著しいがたつき、異音等がある、また施錠、解錠に不具合があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
部分的に、錆、歪みがある

【C判定】  
広範囲に錆、腐食、開閉不良がある



#### (4) 建具回りのシーリング材

剥がれ、亀裂、硬化があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
部分的な亀裂、シーリングの痩せ

【C判定】  
広範囲に亀裂、剥離、欠損



### 第3 建物内部

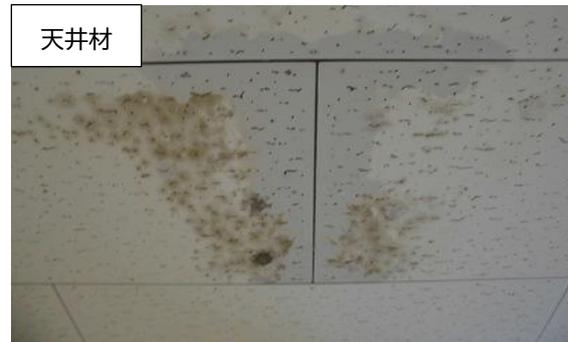
『建物内部』には、天井、壁、床の仕上げ材、ドア・扉、防火設備が分類されます。

#### 1 内部仕上げ

##### (1) 天井仕上げ材

漏水やシミ、カビの発生があるのか、浮き、たわみ、損傷、欠落等がある（落下の危険性があるのか）確認します。

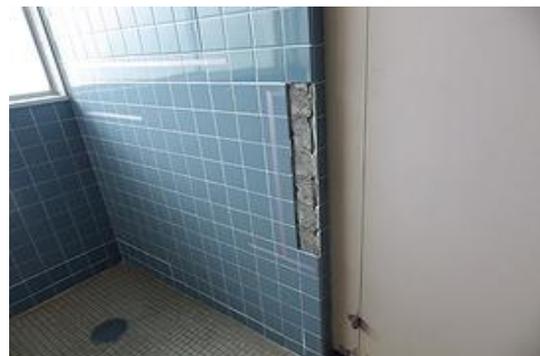
|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <p>【A判定】<br/>良好（汚れている程度）</p> | <p>【B判定】<br/>浮き・破損がある<br/>※落下の危険性なし</p> | <p>【C判定】<br/>浮き・破損がある<br/>※落下の危険性あり<br/>シミやカビなどの痕がある<br/>※雨漏り、漏水の可能性があるので<br/>原因を調査</p> |
|------------------------------|---|---|



##### (2) 壁仕上げ材

鉄筋コンクリート造について、鉄筋露出や錆汁の発生、ひび割れ（0.2mm～0.3mm以上）、欠損等があるのか、浮き、たわみ、損傷、欠落等があるのか確認します。

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| <p>【C判定】 0.2mm～0.3mm以上のひび割れがある</p> | <p>【C判定】 仕上げ材に、欠落がある</p> |
|------------------------------------|--------------------------|



## (2) 床仕上げ材

浮き、たわみ、損傷、欠落等があるのか、歩行時等に著しいぐらつき、躓きの可能性があるのか、危険なささくれや段差があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
部分的に、損傷がある

【C判定】  
躓きの可能性がある破損がある



## (4) 階段・廊下

歩行上支障があるひび割れ、腐食（著しい錆）等や手すり、滑り止めに損傷があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
部分的な破損

【C判定】  
躓きの可能性がある亀裂  
剥離、欠損



## 2 ドア・扉

### (1) ドア・扉

建具に開閉不良、変形、破損があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
開閉に支障のない破損、劣化

【C判定】  
開閉に支障をきたす破損、劣化

### (3) 自動ドア

開閉機能に障害があるのか、本体に著しい損傷があるなどを確認します。また、点検等の結果において、指摘事項があるのか確認します。

【A判定】  
良好（汚れている程度）

【B判定】  
開閉に支障のない破損、劣化

【C判定】  
開閉に支障をきたす破損、劣化  
安全装置が作動しない  
法定点検の指摘がある

### 3 防火設備

#### (1) 防煙壁（防災垂れ壁）

防煙壁に亀裂、破損、変形等があるか確認します。

|                      |            |                   |
|----------------------|------------|-------------------|
| 【A判定】<br>良好（汚れている程度） | 【B判定】<br>- | 【C判定】<br>亀裂、破損、変形 |
|----------------------|------------|-------------------|

#### (2) 防火戸

防火戸、避難口扉が正常に開閉できるか、順位調整器等の金物に異常、損傷があるのか確認します。

|                   |            |   |
|-------------------|------------|---|
| 【A判定】<br>良好（動作正常） | 【B判定】<br>- | 【C判定】<br>閉鎖に支障となる物品等が置かれてる<br>順位調整器の動作不良<br>閉鎖した状態で隙間が生じている<br>法定点検による指摘がある |
|-------------------|------------|---|



#### (3) 防火シャッター

法定点検等の結果において、指摘事項があるのか確認します。



|                   |            |   |
|-------------------|------------|---|
| 【A判定】<br>良好（動作正常） | 【B判定】<br>- | 【C判定】<br>閉鎖に支障となる物品等が置かれてる<br>閉鎖した状態で隙間が生じている<br>法定点検による指摘がある |
|-------------------|------------|---|

## 第4 電気設備

本マニュアルでは、主に、各機器へ電力を供給するための設備を「電気設備」として分類します。

電力の供給が断たれると、ほとんどすべての設備が使用不能となり、施設を閉鎖しなければならないため、診断や点検により設備の故障を未然に防ぐ必要があります。

「電気設備」の詳細な診断には、専門的な知識や経験が必要となります。このため、詳細な診断については、専門の技術者による法定点検や保守点検に委ねます。本診断は、正常に作動するか、使用時に異常音・異常振動などがないか、本体に損傷、変形、き裂がないか等、外から見て分かる範囲で行います。

劣化度は、使用年数、法定点検や保守点検の結果及び本診断の結果から総合的に判断します。

| 【A判定】       |                        | 【B判定】       |                         | 【C判定】       |                                      |
|-------------|------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------------------------------|
| 機能・運転<br>状態 | 支障なし<br>異音振動なし         | 機能・運転<br>状態 | 支障なし<br>異音振動あり          | 機能・運転<br>状態 | 支障あり                                 |
| 錆・汚れ・破損     | 小                      | 錆・汚れ・破損     | 中 or 大                  | 錆・汚れ・破損     | 大                                    |
| 点検結果指摘      | なし または<br>錆汚れ等の指摘<br>等 | 点検結果指摘      | 部品交換の推奨<br>経過年数の指摘<br>等 | 点検結果指摘      | 要是正の指摘<br>部品交換の指摘<br>交換部品の予備品なし<br>等 |

例： 機能や状態に異常はないが「部品交換の推奨」の記載がある B判定  
機能や状態に異常はないが「交換部品の製造が終了する」等の記載がある C判定

### 1 受変電設備

設備本体に著しい損傷、変形、腐食、錆が発生しているのか、設備本体から異音、異臭、異振動が発生しているのか、本体の固定部にき裂、腐食があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



※危険ですので、盤の扉は開けないでください。また雨水が溜まらないように注意してください。

### 2 電力貯蔵・発電設備

設備本体に著しい損傷、変形、腐食、錆が発生しているのか、発電機が起動するのか、設備本体に異音、異臭、異振動が発生しているのか、本体の固定部にき裂、腐食があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



### 3 電力設備

#### (1) 分電盤・制御盤・開閉器箱

盤類本体に損傷、腐食、錆がある、また盤・支持金物にぐらつきがあるのか、盤から異音、異臭、異振動が発生しているのか、盤類の内部機器や配線に、変色、変形、破損または、錆等の腐食があるのか確認します。

屋外に設置されている場合は、盤類の防水パッキン等に変形、損傷があるのか、盤内に雨水の侵入又はその痕跡があるのか確認します。



※ほこりが溜まっている場合は、掃除してください。

## (2) 照明器具

点灯しない、破損しているのか、照明器具から異音、異臭があるのか、電球、蛍光管に異常なチラつきがあるのか、頻繁に電球、蛍光管が切れる器具があるのか確認します。

## (2) 配線器具

損傷、変形等があるのか確認します。



スイッチ部の陥没

【B判定】使用できる

【C判定】使用できない

## (4) 電線・ケーブル・配管

損傷等があるのか確認します。

## (5) 非常照明・誘導灯

バッテリー切れや作動不良があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



避難口・通路誘導灯



非常用照明器具

※誘導灯、非常用照明器具は、停電時にはバッテリーに切り替わります。点検用の引きひもやボタンを押し、点灯するか点検してください。

## 4 通信・情報設備

### (1) 電線・ケーブル・配管

損傷等があるのか確認します。

### (2) 端子盤

盤類本体に損傷、腐食、錆がある、また盤・支持金物にぐらつきがあるのか、盤から異音、異臭、異振動が発生しているのか、盤類の内部機器や配線に、変色、変形、破損または、錆等の腐食があるのか確認します。

### (3) 電話主装置・交換機

設備本体に著しい損傷、変形、腐食、錆が発生しているのか、設備本体から異音、異臭、異振動が発生しているのか、本体の固定部にき裂、腐食があるのか確認します。点検の結果において、指摘事項があるのか確認します。

### (4) 電話機

通話時にノイズ等で音声聞こえづらいか確認します。

### (5) 拡声装置

スピーカーから発する音がノイズ等で聞こえづらいか確認します。アンプ本体の操作が問題なくできるか、本体に著しい損傷、変形、腐食、錆が発生しているか確認します。

### (6) テレビ共同受信装置

テレビの映りが悪い場合は受信設定を再度行い、受信設定後も映りが悪いか確認します。アンテナ本体に著しい損傷、変形、腐食、錆が発生しているか確認します。

### (7) 自動火災報知装置

煙感知器、熱感知器、防火扉リリース等に著しい汚れ、損傷等があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



### (8) 非常警報装置

表示灯が点灯しているか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。

### (9) ガス漏れ火災警報装置

ガス漏れ検知器に著しい汚れ、損傷等があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。

## 第5 機械設備

機械設備には主に、建物内の「空気」に関する設備（空気調和設備・換気設備）と建物内で使用する「水」に関する設備（給排水衛生設備）が分類されます。

電気設備と同様に、詳細な点検については、専門の技術者による法定点検や保守点検に委ね、本診断は、正常に作動するか、使用時に異常音・異常振動などがないか、本体に損傷、変形、き裂がないか等、外から見て分かる範囲で行います。

劣化度は、使用年数、法定点検や保守点検の結果及び本診断の結果から総合的に判断します。

| 【A判定】   |                        | 【B判定】   |                         | 【C判定】   |                            |
|---------|------------------------|---------|-------------------------|---------|----------------------------|
| 機能・運転   | 支障なし                   | 機能・運転   | 支障なし                    | 機能・運転   | 支障あり                       |
| 状態      | 異音振動なし                 | 状態      | 異音振動あり                  | 錆・汚れ・破損 | 大                          |
| 錆・汚れ・破損 | 小                      | 錆・汚れ・破損 | 中 or 大                  | 点検結果指摘  | 要是正の指摘                     |
| 点検結果指摘  | なし または<br>錆汚れ等の指摘<br>等 | 点検結果指摘  | 部品交換の推奨<br>経過年数の指摘<br>等 |         | 部品交換の指摘<br>交換部品の予備品なし<br>等 |

例： 機能や状態に異常はないが「部品交換の推奨」の記載がある B判定

機能や状態に異常はないが「交換部品の製造が終了する」等の記載がある C判定

### 1 空調・換気設備

#### (1) 空調機

機器に損傷、変形、腐食（著しい錆）があるのか、機器に異常振動、異常音があるのか確認します。



※フィルターはこまめに掃除してください。



**(2) 熱源機器**

各機器に損傷、変形、腐食（著しい錆）があるのか、各機器に異常振動、異常音があるのか、各機器の固定（基礎、ボルト等）に亀裂、腐食（著しい錆）、ゆるみがあるのか確認します。



**(3) ポンプ・配管**

機器に損傷、変形、腐食（著しい錆）があるのか、機器に異常振動、異常音があるのか、機器の固定（基礎、ボルト等）に亀裂、腐食（著しい錆）、ゆるみがあるのか確認します。

**(4) 換気系設備**

各機器について、変形、破損又は著しい腐食等があるのか、作動時に異音、異振動があるのか、架台部分や支持金物等にき裂、変形、著しい損傷、腐食があるのか、換気風量の極端な変化があるのか確認します。



## 2 給排水設備

### (1) 水槽

タンク及び架台、基礎に腐食、漏水、損傷、変形、沈下、固定の緩みがあるのか、点検口が破損している（施錠されていない）のか、タンクの水位調節用電極棒、ボールタップに著しい損傷、変形、腐食があるのか、オーバーフロー管から水が流出しているのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



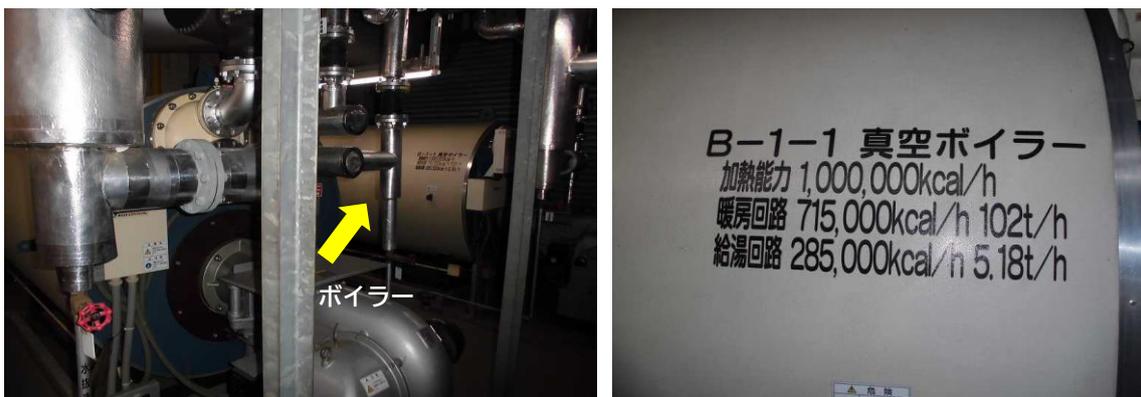
### (2) ポンプ・配管

機器に損傷、変形、腐食（著しい錆）があるのか、機器に異常振動、異常音があるのか、機器の固定（基礎、ボルト等）に亀裂、腐食（著しい錆）、ゆるみがあるのか、給水・排水管から水漏れ、腐食があるのか、保温材は濡れているのか確認します。



### (3) ボイラー・湯沸器

機器に損傷、変形、腐食（著しい錆）があるのか、機器に異常振動、異常音があるのか、機器の固定（基礎、ボルト等）に亀裂、腐食（著しい錆）、ゆるみがあるのか確認します。



### (4) 製缶類（オイルタンク）

オイルタンクサービスについて、防油堤内に漏油があるのか、オイルタンクに傾きや破損等があるのか確認します。



### (5) 浄化槽

点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



### 3 衛生器具

#### (1) 便器、流し台、洗面台

機器本体に著しいき裂その他の損傷があるのか、水漏れがあるのか、洗面カウンターなどにぐらつきがあるのか確認します。

### 4 消火設備

#### (1) 屋内消火栓

機器本体に変形や腐食、損傷があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。



※屋内消火栓の前に物を置かないでください。

#### (2) 特殊消火設備

開閉動作に支障があるのか確認します。点検委託の結果において、指摘事項があるのか確認します。

### 5 昇降機設備

昇降時やドアの開閉時に異音、動作不良などの異常があるのか、昇降するときにドアが確実に閉じているのかなどを確認します。また、法定点検等の結果において、指摘事項があるのか確認します。