

様式集 目次

外壁打診	書類名	書式
○	外壁打診点検結果報告書	様式1-4
○	建築設備点検シート	別紙1- 1~3
○	点検記録	別紙2- 1~5
○	点検報告書(建築)	別紙3- 1~3
○	点検結果(判定C)一覧表	別紙4
○	外壁・階段室等躯体点検一覧表	別紙5
○	点検手法【参考】	資料1- 1・2
○	赤外線装置による方法	資料1- 3・4
○	点検内容と判断基準(建築)	別紙-イ 1
○	モルタル塗り下地及びコンクリート打放しの上に、塗装又はタイル張りにより仕上げた外壁の点検内容と判定基準	別紙-ロ

外壁打診点検結果報告書

建築物所在地

名 称
所有者 住 所 大阪市北区天神橋 6 丁目 4 番 20 号
(管理者) 氏 名 大阪市住宅供給公社
点検年月日 令和 年 月 日

上記建築物について

点検した結果は次のとおりです。

大阪市住宅供給公社 理事長

様

代表となる点検者

勤務先

所在地

氏 名

印

資 格

番 号

建築設備点検シート

建築-1-駐車場・児童遊園

A 敷地・地盤

点検項目	点検数量	点検細目	判定	点検要領	備考
敷地・地盤	地盤の状況	全般	(1)地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか	目視	① 地割れ等は見られないか ② 建物周囲に雨水等の滞留跡は見られないか ③ 生活に支障を来たすような沈下等はないか ④ 地中埋設管付近で異臭が発生していないか ⑤ 使用量等に変化は見られないか
	敷地の状況	全般	(1)敷地内排水は良好に行われているか		① 水はスムーズに処理されているか ② 倒溝に著しい傾きや損傷はないか ③ 雨水井や污水管等に排水不良や損傷はないか ④ 排水管(ヒューム管等)等の詰まりはないか
空地・通路等	避難通路等の管理状況	全般	(1)避難通路に障害になる支障物はないか	目視	① 避難通路に物品等が堆積されて、避難上支障はないか ② 避難通路が自転車置き場等に利用されていないか ③ 避難通路は、非常に避難上支障となる門、塀、棚、樹木等で遮蔽されていないか ④ 避難通路を渡り廊下が横切っている場合、避難上、消防活動上、支障となる物品が放置されていないか
	舗装等の劣化・損傷状況	全般	(1)舗装等にひび割れ、段差等はないか		① 舗装面にくぼみや水溜りはないか ② 舗装面に割れ、沈下、段差等はないか ③ 舗装面の水勾配が適正に保たれているか ④ 縁石等に損傷がないか
工作物等	ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	全般	(1)ひび割れ等の劣化・損傷はないか	目視・ 打診	① ひび割れ、破損箇所、目地モルタルに異常はないか ② ぐらつき、傾斜はないか ③ ブロック抜け、ブロックずれ等の異常はないか ④ 基礎部分の鉄筋が露出していたり、錆汁等は発生していないか
			(2)コンクリート塀、石積み塀にひび割れや傾きがないか		① ひび割れ、傾斜、錆汁の有無、万代塀の場合は笠木が柱に固定されているか ② 石積みの場合、表面の風化、目地のひび割れ等はないか
			(3)金属フェンス等に変形、破損、ゆるみ等はないか		① 曲がり、折損、錆等は見られないか、また、金網のゆるみ、破損、傾斜等は見られないか
	擁壁・がけ等の劣化・損傷状況		(1)傾斜・ひび割れ、腐れ、ゆるみ等は見られないか	目視・ 打診	① コンクリート表面のひび割れはないか ② 石積み、石組等のゆるみ等はないか ③ 膨らんだ状態の箇所はないか
			(2)擁壁に転倒等のおそれはないか		① 排水処理は適正か ② 擁壁の肩に、物置等重量物が置かれていないか ③ 排水、流水等により基礎部分が洗掘されていないか
			(3)擁壁の水抜きパイプは適正に維持されているか		① 土砂等で水抜きパイプは詰まっていないか
			(4)がけに安全上支障のある異常は見られないか	目視	① がけの表土は安定しているか ② 転石その他の危険はないか

※ 指触は目視で支障があると見受けられる部分を中心に行う。

別紙 1-1

建築設備点検シート

建築-2-集会所・ゴミ置場・自転車置場・駐車場

B 外壁関係

点検項目	点検数量	点検細目	判定	点検要領	備考	
建物躯体(外部からの点検)	基礎の状況	全般	(1)基礎に沈下、ひび割れ、欠損はないか	目視・打診	① 建物基礎の一部にひび割れ等は入っていないか ② 鉄筋の鏽汁は出でないか	
	建物躯体の劣化・損傷状況	全般	(1)腐食・腐朽又は磨耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か	目視	① 主に構造耐力上主要な部分について劣化・損傷はないか ② 鋼材の防錆塗膜の剥がれや膨れないか ③ 木部表面に黒色染みはないか	
		全般	(2)組積造のれんが・石部分にゆるみ等がないか	目視・打診	① 建築物の傾斜又は変形はないか ② れんが・石等の仕上げ材に著しい亀裂、脱落、欠損、移動はないか	
		全般	(3)補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損はないか	目視・打診	① 建築物の傾斜又は変形はないか ② 補強コンクリートブロックに亀裂、剥落、欠損はないか ③ 鉄筋の鏽汁は出でないか	
		全般	(4)鉄骨造の鉄骨等に鏽、腐食はないか	目視	① 建築物の傾斜又は変形はないか ② 鋼材の防錆塗膜の剥がれや膨れないか	
		全般	(5)鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、鏽汁、ひび割れ、欠損等は見られないか	目視・打診	① 建築物の傾斜又は変形はないか ② コンクリート部分に白華、亀裂、剥落、欠損等は見られないか ③ 鉄筋の鏽汁は出でないか	
外部仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	全般	(1)剥落箇所又は浮き等、剥落のおそれはないか、また、ひび割れ、欠損等の劣化はないか	目視・打診	① 外壁仕上げに剥落、落下、ひび割れ、欠損等のおそれはないか ② 外装材のふくらみ、浮きあがり等はないか	
		(2)躯体へ影響を与える損傷はないか	目視・打診	① ひび割れ箇所からの鏽汁の流出はないか ② 腐食した鉄筋等が露出している箇所はないか		
		パネル面(塗装を含む。)の劣化・損傷状況	(1)変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか	目視・指触	① 金属パネルに鏽、腐食、点食等はないか、また、表面塗装の劣化はないか ② ALCパネルの亀裂、剥離、鏽汁等はないか、また、外壁塗膜材の劣化はないか	
	シーリング材等の劣化・損傷状況	全般	(1)シーリング材の界面剥離・弾力低下等の劣化はないか	目視・指触	① ひび割れ、剥離、欠損等はないか	
窓・サッシュ等	サッシュ・防火扉等の劣化・損傷状況	全般	腐食やゆるみ等による落下、外れ等はないか	目視・作動・指触	① 枠部、障子部が腐食していないか	
		作動確認			② 窓枠周りのモルタル詰部に亀裂、剥離はないか	
		各部屋			③ カーテンウォール形式の場合、マリオン等の結合部に腐食はないか	
		2~3か所程度			④ 障子が枠に完全に取り付けられているか、外れ止めが掛けられているか	
		⑤ ガラスの損傷、鉄線の鏽等はないか				
		⑥ 窓の枠やシーリング材等に腐食、亀裂、硬化等の劣化はないか				
	ガラスの固定状況	全般	はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等はないか	目視・指触	① ガラスの定着状態は良いか ② パテ止めの場合はパテの硬化はないか、また、庇等のガラスが落下した際の有効な遮蔽物が施されているか(網入りガラスの場合は除く。)	挿入
階段ノンスリップ	階段ノンスリップの劣化・損傷状況	全般	金属製・樹脂製ほか	目視	① ひび割れ、剥離、欠損等はないか	

※ 指触は、目視で支障があると見受けられる部分を中心に行う。

別紙 1-2

B 外壁関係

手摺	共用廊下・階段・バルコニー等の手摺の劣化・損傷状況	全般		目視・指触	① ぐらつき、腐食、固定部分の亀裂・脱落・欠損等がないか	
スロープ	スロープの設置状況及び劣化・損傷状況	全般	床、腰壁、手摺	目視	① 不陸、ひび割れ 手摺不良等はないか	
看板・空調室外機等	緊結等の状況	全般	構造体への緊結状況は適切か	目視・指触	① 地震、強風等による異常荷重が生じても支障がないか ② 支持金物(アンカーボルト等)にゆるみはないか ③ アンカー周囲のコンクリートに亀裂がないか ④ 支持金物が腐食していないか ⑤ 溶接部に亀裂、腐食が生じていないか	

建築設備点検シート

建築-3-集会所・ゴミ置場・自転車置場・高架水槽棟・給水塔

C 屋根

点検項目	点検数量	点検細目	判定	点検要領	備考
屋上・屋根面	屋上防水層、ドレーンの劣化・損傷状況 バラペット等の劣化・損傷状況	全般 (1)ひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか (2)笠木部に錆、変形、脱落、落下の危険性等はないか	目視	① ひび割れ・白華・欠損・浮き等はないか	
	屋根ふき材、樋の劣化・損傷状況 架台、配管等の劣化・損傷状況	全般 (1)屋根ふき材及び緊結金物に割れ、腐食は見られないか	目視	① 強風などで飛散が起こらないか、固定状態に異常はないか ② 仕上げ塗装に劣化は見られないか ③ 屋根材と骨組みとの取付状態に異常はないか ④ 下地材、金物類に変形、錆、腐食はないか ⑤ シーリング材に変形等の劣化は見られないか ⑥ トップライトに傷、割れ等による落下のおそれはないか	
機器、工作物(ケーリングタワー、広告塔、高架水槽、手すり等)	避雷針及び共聴設備の固定状況を含む劣化・損傷状況	全般 (1)構造体への緊結状況は適切か	目視・指触	① 支持部に変形が生じていないか ② 所定の位置から動いていないか ③ 支持部のボルト、ナット等にゆるみが生じていないか ④ アンカー周辺に水が浸透した跡は見られないか ⑤ ボルト、ビス等にゆるみ、磨耗が生じていないか ⑥ アンカー周囲のコンクリートに亀裂がないか	
給水塔・煙突	緊結等の状況	全般 (1)建物との接合部にひび割れはないか (2)付帯金物の緊結状況は適切か	目視		
		全般 (1)剥落箇所又はひび割れ等、剥落のおそれはないか	目視		
独立高架水槽棟	軀体の劣化・損傷状況	全般 (1)コンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、剥落、欠損は見られないか	目視	① 独立高架水槽棟が傾斜していないか ② コンクリート部分に白華、亀裂、剥落、欠損等は見られないか ③ 鉄筋の錆汁は出でていないか	
※ 指触は、目視で支障があると見受けられる部分を中心に行う。					
別紙 1-3					

点検記録

外壁別添資料①

住宅棟

住宅名	住宅	点検年月日	令和 年 月 日
住棟番号	号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の 有無	判定				状況		添付資料	修繕等		
				B	一部支 障・観察	C	支障・ 改善	改善内容	図面 番号	写真 番号	年月日	備考	担当者
外壁	1 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 浮き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	3 露筋		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	4 欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	5 錆汚れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	6 タイル浮き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	7 タイル剥がれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	8 シーリング割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
庇	1 ひび割れ(鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 浮き (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	3 露筋 (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	4 欠損 (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	5 錆汚れ (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
ベランダ	1 ひび割れ(鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 浮き (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	3 露筋 (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	4 欠損 (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	5 錆汚れ (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	6 手摺 (破損・腐食)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
階段踊場	1 ひび割れ(鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 浮き (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	3 露筋 (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	4 欠損 (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	5 錆汚れ (鼻先・笠木)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	6 手摺 (破損・腐食)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
窓	1 窓枠腐食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 手摺 (破損・腐食)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
廊下	1 手摺 (破損・腐食)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 エレベーターホールとの段差		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
その他	1 エキスパンション破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	2 住棟番号破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	3 給排水管破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	4 電気金物類破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	5 照明器具破損(廊下等)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									

点検記録

屋上別添資料②

住宅棟

住宅名	住宅	点検年月日	令和 年 月 日
住棟番号	号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定				異常内容	添付資料	修繕等		
			B	C	改善		改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者	
					有	無							
屋上防水	1 軒裏漏水 2 防水浮き、ふくれ 3 ひび割れ・やぶれ・剥がれ 4 土砂・ゴミ・草等		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
屋上 パラペット	1 パラペットひび割れ 2 パラペット浮き 3 パラペット欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
屋上ルビ 共聴設備 等	1 脱落(アンテナ・避雷針・支持金物) 2 欠損(アンテナ・避雷針・支持金物) 3 腐食(アンテナ・避雷針・支持金物) 4 ゆるみ(アンテナ・避雷針・支持金物)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
屋上その他	1 フェンス(傾き・腐食・やぶれ) 2 エキスパンション 3 屋上出入口施錠 4 排気筒天蓋(破損・腐食)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									

別紙 2-2

点検記録

階段室等別添資料③

住宅棟

住宅名	住宅	点検年月日	令和 年 月 日
住棟番号	号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定				異常内容	添付資料	修繕等				
			有	無	B	軽微・観察		C	改善		改善内容	年月日	備考	担当者	
						有	無								
階段室	1 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 浮き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 露筋		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5 銹汚れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	6 タイル剥がれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	7 シーリング割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	8 照明器具破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
廊下	1 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 浮き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 露筋		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5 銹汚れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	6 タイル剥がれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	7 シーリング割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	8 照明器具破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
手摺	1 落下		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
ノンスリップ	1 はずれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
スロープ	1 段差		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 タイル剥がれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											

スロープの状況 単位 cm	No	住棟での位置	床仕上げ	手摺の材質	スロープ長さ	踊場長さ	幅	勾配
	1							
	2							
	3							
	4							

点検記録
屋外別添資料④一

住宅名	住宅	点検年月日	令和 年 月 日
住棟番号	号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定				異常内容	添付資料	修繕等				
			有	無	B	軽微・観察	C	改善			改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考
舗装面	1 陥没		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 段差		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
側溝・蓋	1 破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 排水不良		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 がたつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 蓋の欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
擋・フェンス ガードレール ・車止め	1 破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 腐食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 やぶれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5 傾き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	6 すきま		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
縁石	1 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 がたつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
会所・人孔	1 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 陥没		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
カーブミラー・ 標識等	1 破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 腐食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 傾き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
案内板 ・掲示板	1 破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 腐食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 傾き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
入り口	1 陥没		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	2 段差		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	3 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	4 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
	5 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											

点検記録
屋外別添資料④—2

住宅名	住宅	点検年月日	令和 年 月 日
住棟番号	号館	点検者	

調査No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定				異常内容	添付資料	修繕等							
			B		C		改善				改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者		
			有	無	有	無	有	無										
植木	1 倒木		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	2 枯木		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	3 支柱		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	4 障害		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
外灯	1 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	2 腐食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	3 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	4 傾き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
自転車置場 ・ゴミ置場等	1 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	2 腐食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	3 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	4 傾き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
法面	1 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	2 はらみ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	3 沈下		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	4 侵食		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	5 くずれ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	6 ゴミ・放置物		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
擁壁・塀	1 ひび割れ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	2 はらみ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	3 沈下		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	4 破損、欠損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	5 排水不良		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	6 傾き		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														
	7 ぐらつき		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>														

行政区		住宅名			点検年月日	
補修コード		住棟番号			号館	点検者

点検報告書(建築)

集会所・ゴミ置場・自転車置場・駐車場

外壁関係

点検項目		点検細目		判定	点検結果
建物躯体(外部からの点検)	基礎の状況	(1)	基礎に沈下、ひび割れ、欠損はないか		
	建物躯体の劣化・損傷状況	(1)	腐食・腐朽又は磨耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か		
		(2)	組積造のれんが・石部分にゆるみ等がないか		
		(3)	補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損はないか		
		(4)	鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食はないか		
		(5)	鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、欠損等は見られないか		
外壁仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	(1)	剥落箇所又は浮き等、剥落のおそれはないか、また、ひび割れ、欠損等の劣化はないか		
		(2)	躯体へ影響を与える損傷はないか		
	パネル面(塗装を含む)の劣化・損傷状況	(1)	変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか		
	シーリング材等の劣化・損傷状況	(1)	シーリング材の界面剥離・弾力低下等の劣化はないか		
窓・サッシ等	サッシュ等の劣化・損傷状況	(1)	腐食やゆるみ等による落下、外れ等はないか		
	ガラスの固定状況	(1)	はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等はないか		
看板・空調室外機等	緊結等の状況	(1)	構造体への緊結状況は適切か		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号		号館	点検者

点検報告書(建築)

高架水槽棟・給水塔

外壁関係

点検項目		点検細目		判定	点検結果
給水塔	緊結等の状況	(1)	給水塔にひび割れはないか		
		(2)	付帯金物の緊結状況は適切か		
劣化・損傷状況		(1)	剥落箇所又はひび割れ等、剥落のおそれはないか		
独立高架水槽棟	躯体の劣化・損傷状況	(1)	コンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、剥落、欠損は見られないか		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

別紙 3-2

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号		号館	点検者

点検報告書(建築)	住棟
-----------	----

外壁関係

点検項目		点検細目		判定	点検結果
建物躯体(外部からの点検)	基礎の状況	(1)	基礎に沈下、ひび割れ、欠損はないか		
	建物躯体の劣化・損傷状況	(1)	腐食・腐朽又は磨耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か		
		(2)	組積造のれんが・石部分にゆるみ等がないか		
		(3)	補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損はないか		
		(4)	鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食はないか		
		(5)	鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、欠損等は見られないか		
外壁仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	(1)	剥落箇所又は浮き等、剥落のおそれはないか、また、ひび割れ、欠損等の劣化はないか		
		(2)	躯体へ影響を与える損傷はないか		
	パネル面(塗装を含む)の劣化・損傷状況	(1)	変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか		
	シーリング材等の劣化・損傷状況	(1)	シーリング材の界面剥離・弾力低下等の劣化はないか		
窓・サッシ等	サッシ等の劣化・損傷状況	(1)	腐食やゆるみ等による落下、外れ等はないか		
	ガラスの固定状況	(1)	はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等はないか		
看板・空調室外機等	緊結等の状況	(1)	構造体への緊結状況は適切か		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

点検結果(判定C)一覧表

受託者名

提出年月日 令和 年 月 日()

No	行政区	住宅名	号館	施設名	判定数	概要
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
計						

※ 施設名は、住棟、付属施設等とし、概要については、代表的なものとして住棟ごととする。

別紙 4

外壁・階段室等躯体点検一覧表

○ クラック 大：クラック長さ2.0m以上を箇所数にて記入
中：クラック長さ0.5以上から2.0m未満を箇所数にて記入
小：クラック長さ0.5m未満を箇所数にて記入

○ 浮き 大：浮き部分面積1m×1m四方以上の箇所数を記入
中：浮き部分面積30cm×30cm四方以上の箇所数を記入
小：浮き部分面積10cm×10cm四方以上の箇所数を記入

● C判定

- 複合的な広がりがあり、
 - ・剥離、浮き等剥落の恐れがある。
 - ・ひび割れの周辺に、浮き、膨れ等があり、剥落の恐れがある。
 - ・浮き部分が、ひび割れ状態になってきている。
 - ・垂れ下がり状態。
 -

- 露筋 大：露筋長さ1m以上の箇所数を記入
中：露筋長さ30cm以上の箇所数を記入
小：露筋長さ10cm以上の箇所数を記入

C判定

- ・露筋部分が浮き、膨れ等の状態で欠けて、落下の恐れがある。
・鉄筋が腐食してボロボロ状態。 別紙 5

落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分についての全面打診等点検手法【参考】

出典: 「タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル (社) 建築・設備維持保全推進協会発行」

1. 足場等設置してテストハンマーで全面打診する方法

打診法は、タイル又はモルタルの表面をテストハンマー等で叩いて、タイルや下地モルタル等に浮きがある場合に生じる打撃音の変化により、浮きの場所と程度の点検を行うものである。打診実施者の経験に負うところが多く、熟練者が行なうことが望ましい。

1) 打診作業

- ① 仮設足場等の作業足場を使用して全壁面を打診する。
- ② 仮設足場が設置できない場合、チェアゴンドラ又は高所作業車等を使用する。
- ③ 打診点検は聴覚に頼る診断のため、長時間の連続作業を行なわない。
- ④ 打診点検者は、十分な実務経験を有する者に限定する。

2) 打診に使用するハンマーの種類

- ① 角を削って丸みを付けたテストハンマー又は打診棒を使用する。
- ② 下地モルタルの塗り厚が厚い場合はハンマーの重量の重いものを使用する。
- ③ スクラッチタイル等表面の材質、形状等によって打診が難しいタイルまたは表面が柔らかく破損し易いタイルでは重量の軽いハンマーを使用して軽い打診を行なう。

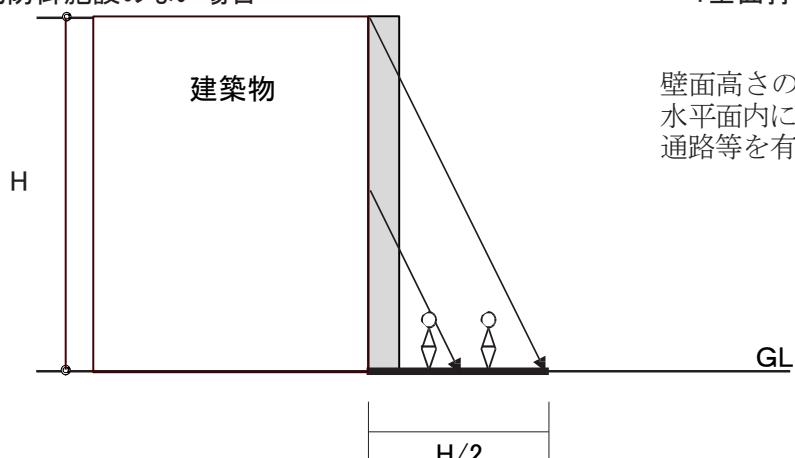
3) 打診点検時の気象条件

風速が大きい場合や周囲の騒音が大きい場合に、打診音が正常に検知できないときは中止する。

落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分【参考】

・断面図

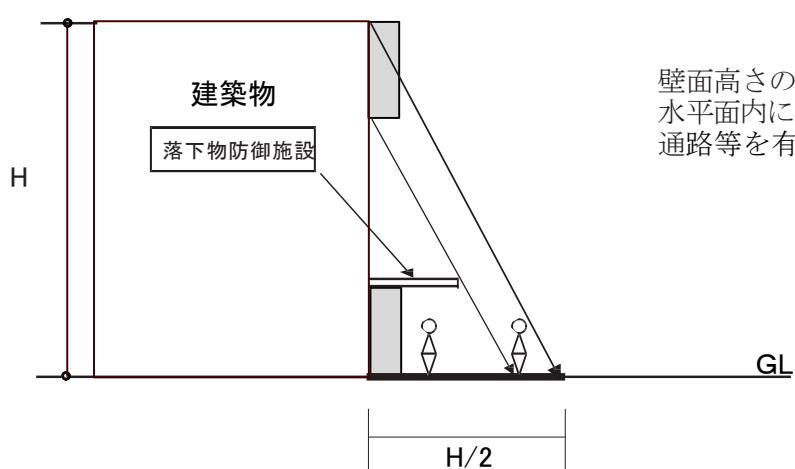
1) 落下物防御施設のない場合



:全面打診が必要な部分

壁面高さの概ね2分の1の
水平面内に、道路、敷地内
通路等を有する部分

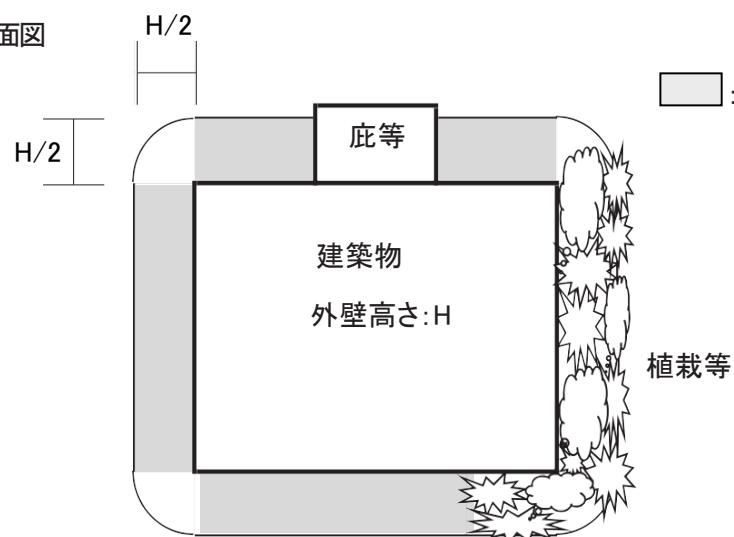
2) 落下物防御施設のある場合



:全面打診が必要な部分

壁面高さの概ね2分の1の
水平面内に、道路、敷地内
通路等を有する部分

・平面図



:全面打診が必要な部分

壁面直下に庇、屋根等の落下
物防御施設又は植栽等により
完全に遮られ、災害の危険が
無いと判断される部分を除く。

2. 赤外線装置による方法【参考】

建物外壁仕上面が太陽の日射や気温の変動等の気象変化を受けると、その面の断面形状と材料の比熱及び熱伝導率等の熱特性の違いにより表面温度に差が生じる。

赤外線装置による測定方法すなわち赤外線装置法は、建物の外壁タイルまたはモルタル仕上等の浮き部と健全部の熱伝導の相違によって生じる表面の温度差を赤外線映像装置によって測定し、タイルまたはモルタル仕上等の浮きの有無や程度を点検する方法である。

1) 赤外線装置法の特徴

- ① 非接触のため足場やゴンドラ等の仮設を必要としない。
- ② 明るさに関係なく測定が可能。
- ③ 大壁面を少人数で比較的短時間に測定できるため効率が良い。
- ④ 診断結果を熱画像として直接可視化した形で記録し、再生ができる。
- ⑤ 热画像を解析することにより精度の高い診断ができる。

2) 赤外線装置法の適用限界

- ① 季節、天候、時刻及び気温等自然現象により影響を受ける。
- ② 雨天または曇天で日中の気温較差が5度未満、風速 5m/sec 以上の場合は測定できない。
- ③ 壁面の方位、壁面と赤外線装置の距離、仕上材の材質・形状・色調及び下地材の影響を受ける。
- ④ 壁面と赤外線装置カメラの間に樹木や高い塀等の障害物があると測定できない。
- ⑤ 建物室内の暖冷房機器または屋外機の発熱等の影響を受ける。
- ⑥ 赤外線装置の種類や画像処理方法により診断結果に差異が生ずることがある。
- ⑦ 軒裏、出隅、入隅、ベランダや庇等の突起物のある場合、笠木、雨樋や柱の日陰となる部分、窓枠近傍及び凹凸の甚だしい建物では測定できない。
- ⑧ 測定角度（水平方向、垂直方向とも）30度以内が望ましい。ただし、やむを得ない場合は45度以内まで許容できる。

3) 赤外線装置法の測定機器

- ・ 赤外線装置には下記性能を満足する機器を使用する。

赤外線装置の性能

項目	機器性能
最少検知温度差	0.1度以下 (30度黒体において)
瞬時視野	2.0 mrad以下
表示画素数	250×200 (5万画素) 程度以上

4) 測定時の留意事項

- イ) 次の場合は赤外線装置法による測定には適していないので測定を中止し、測定条件が適正になった時点で測定する。
 - ① 測定前日の天候が雨天で、測定予定時刻に壁面が湿潤状態の場合
 - ② 平均風速が 5 m/sec 以上の場合
 - ③ 日射の当たらない面での測定時気温の日較差が 10 度以下の場合
 - ④ SW 機使用の場合は 10 度以下の低温時
- ロ) 外壁がパールタイルや白色タイルのように反射率の高い材質の場合は、赤外線装置法による測定は適切でないので打診法によって測定することが望ましい。
- ハ) その他の注意事項
 - ① 空調機使用時は正しい測定ができないので、空調機を使用しない時（休日や春、秋の季節）に測定する。
 - ② 屋上やベランダのパラペットの内側に日射が当たっていたり、物が置かれている場合は誤検知のおそれがあるので、部分打診によって点検することが望ましい。

5) 赤外線装置法と打診法との併用

- イ) 赤外線装置法による測定結果と部分打診法による測定結果の比較
 - ① 赤外線装置法による測定結果が健全と判断された部分を各壁面で 1 箇所約 1 m²程度を打診により確認する。
 - ② 赤外線装置法による測定結果が浮きと判断された部分を各壁面で 1 箇所約 1 m²程度を打診により確認する。
- ロ) 特にタイルまたはモルタルの剥離の可能性が大きいと思われる下記の部分においては、赤外線装置法と部分打診法を併用して浮きを測定する。
 - ① 開口部周辺概ね 1 m 以内
 - ② 笠木及び窓台等の他の材質に接している部分概ね 1 m 以内
 - ③ 出隅部分、パラペット上端、庇及び窓台部分概ね 1 m 以内
 - ④ コンクリート打継部及びエキスパンションジョイント部周辺概ね 1 m 以内

上記以外の部分についてもひび割れ状況等により危険と判断される部分については、適宜測定する。

- ハ) 赤外線装置法で測定できない部分や、測定上誤差を生じる恐れのある部位については補足点検の目的で打診法を併用する。

点検項目 点検内容 判定基準等	点 檢 内 容	判定C（緊急）	判定 C	判定 B
		部分的な緊急修繕の上、 全面的な点検を要するもの	部分的な点検を要するもの。	継続的な経過観察等を要するもの。 (Cまで至らないもの)
基礎	<ul style="list-style-type: none"> ●沈下、亀裂、欠損等上部構造に影響を及ぼす劣化が現れていないか点検する。 ●地中梁又は杭頭の露出等がないか点検する。 ●その他別紙-口に準ずる。 		<p>建物周囲の沈下により、通行上著しく支障をきたしているもの</p>	<p>地盤沈下の形跡がみられるもの。 特異な亀裂（発生の原因が不明なもの等） 地中梁又は杭頭が露出しているもの。 その他 別紙-口に準ずる。</p>
外 壁 モルタル塗り下地コンクリート打放しの上に塗装又はタイル貼りにより仕上げた外壁			別紙-口による	
上記以外の 仕上げの外壁	<p>(コンクリート造)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物の傾斜、変形等を点検する。（特に、バルコニー、大庇等に注意する。） ● その他 別紙-口に準じる。 <p>(鉄骨造)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の傾斜、変形等を点検する。 ● その他 別紙-口に準じる。 <p>(その他の構造)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 別紙-口に準じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙-口に準じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・片持ち構造の基部に亀裂が生じているもの。 ・片持ち構造のものが、たわんでいるもの。 ・建物の変形、傾斜がみられるもの。 ・その他 別紙-口に準じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特異な亀裂（発生の原因が不明なもの等）。 ・その他 別紙-口に準じる。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 落下のおそれのある物の有無を点検する。 			

別紙-口 モルタル塗り下地及びコンクリート打放しの上に、塗装又はタイル張りにより仕上げた
外壁の点検内容と判定基準

劣化種別	点検内容	判定C (緊急)	判定 C	判定 B
		部分的な緊急修繕の上、 計画点検（建物診断）を 要するもの。	部分的な緊急修繕を要する もの。	継続的な経過観察等 を要するもの。 (Cまで至らないもの)
①剥落 (欠損)	剥落箇所の有無を点検 する。	1m程度のまとまった剥落箇所 (欠損) が1箇所以上あるもの。	0.01m ² (10cm×10cm) 程度の 剥落箇所（欠損）があるもの。	
②白華現象 (エフロレッセンス) 漏水	白華現象（エフロレッセンス）・漏水の発生の 有無を点検する。		白華現象(エフロレッセンス)・ 漏水の発生が著しいもの。	白華現象(エフロレッセンス)・漏水らしい 現象が見られるもの。
③ひび割れ	ひび割れの有無を点検 する。	ひび割れが壁面に全体的に発生 しているもの。	ひび割れの幅が著しく大きく、 漏水のおそれがあるもの。	ひび割れがあるもの。 *注1
④鉄筋露出	鉄筋、鉄骨の露出及び腐 食等の有無を点検する。		鉄筋の露出（ひび割れの併発 及び錆汁発生を含む）して いるもので、剥落のおそれがあるもの。 *注2	
⑤錆の流出	錆の流出の有無を点検 する。		ひび割れ部等に錆の流出が 見られ、剥落のおそれがあるもの。 *注2	錆の流出らしい現象が 見られるもの。 *注2
⑥浮き (ふくれ)	浮き及びふくれの有無 を点検する。	浮き及びふくれが壁面に全体的 (外壁点検面積の30%程度) に に発生しているもの。 3m程度のまとまった浮き又は ふくれ箇所があるもの。	浮き又はふくれがあり、剥落 のおそれがあるもの。	浮き又はふくれはある が、剥落のおそれがないもの。 *注1
⑦その他 (外壁塗膜)	外壁塗膜の経年による 劣化であるふくれ、剥 がれ、変退色、白亜化、 粉塵・カビ等による汚 れ具合を点検する。 (ただし、落書き等に による汚れを除く。)			全体的に著しい場合。

*注1 ひび割れは、1面だけでなく側面、内外、広がり、浮き、ふくれ等総合的に判断する。

*注2 露筋や鉄筋のかぶり厚が不足している部位等雨がかりで、放置しておくと爆裂等で状態が悪化する危険性がある場合。