

第6章 「秩父市公共施設台帳フォーマットモデル」 と利用マニュアル

第6章 「秩父市公共施設台帳フォーマットモデル」と 利用マニュアル

本章では、第4章、第5章において検討した秩父市公共施設台帳フォーマットモデルの利用マニュアルと診断シートを掲載した。マニュアルの記載・解説は、公共施設の調査・診断を担当する調査者（建築士等の建築設計の専門家・実務者）向けの内容とした。また、診断シートは、入力データの診断分析やグラフ作成等を自動化できるよう Microsoft・Excel（2010）を使って作成した。したがって、マニュアル中の記載は、Excel で作成した診断シートを解説する内容となっている。

1 利用マニュアル

(1) 診断目的

公共施設の総量圧縮が喫緊の課題である秩父市においては、住民との合意形成を経て、施設量の削減に着手しようとしている。従って、住民に理解しやすい情報を提供することが求められており、「建物を安全に利用することができるのか」また「安全に使用するためにはどのくらい改善費がかかるのか。」というような施設性能に着目した簡易診断をすることに目的がある。

(2) 診断内容

秩父市公共施設簡易診断手法は、公共施設の量的縮減を目標とした施設評価に向けて、基礎的な性能を簡易に診断するため、診断項目は安全性、耐用性、保全性の3項目に絞り込み、診断で明らかとなった課題を改善するために要する費用の算出を可能としている。

以下診断項目の内容を示す。

ア 安全性診断

安全性診断は、公共施設を使い続けるうえで、利用者や管理者の安全面に問題があるかどうかの診断である。

耐震・落雷・火災・空気質・水質・有害物質に対する安全性確保の困難さを危険度（Hazard）として診断する。

人や建物に多大な被害を及ぼす、もっとも危険なものをH1とし5段階で診断する。

→H1、H2、H3、H4、H5

【図表等では、安全性は「S」（Safety の略）、危険度は「H」（Hazard の略）で表記】

イ 不具合性診断

不具合性診断は、公共施設を使い続けるうえで、施設の不具合（Damage）箇所があるかの診断である。

耐用年数と建物劣化による安全性を劣化度（Flaw）として診断する。

施設を使い続けるにあたり、もっとも困難な問題を抱えているものをF 1とし5段階で診断する。

→F1、F2、F3、F4、F5

【図表等では、不具合性は「D」（Damageの略）、劣化度は「F」（Flawの略）で表記】

ウ 保全性診断

保全性診断は、公共施設を使い続けるうえで、施設の保全性（Maintenance）に問題があるかの診断である。

法的適合性と情報（設計図書）管理および定期検査への対応を対応度（Reasonable）として診断する。

施設を使い続けるにあたり、もっとも困難な問題を抱えているものをR 1とし5段階で診断する。

→R1、R2、R3、R4、R5

【図表等では、保全性は「M」（Maintenanceの略）、対応度は「R」（Reasonableの略）で表記】

エ 施設充足率診断

施設充足率診断は、施設が余っている、あるいは利用されていない度合いを診断し、遊休・余剰・重複施設を顕在化させるものであるが、ここでは簡易診断項目から除外し、別途調査するものとした。

オ コスト診断

コスト（Cost）診断は、改善費用と運用費用からなる。

改善費用は、安全性、不具合性、保全性の診断によって改善策が選択された場合、改善策ごとに単価を設定して算出するものである。

運用費用は、管理費と検査費からなり、管理費は施設の水道光熱費、検査費は、定期検査の費用を算出する。

コスト診断は、改善項目ごとに算出した改善費用と運用費用を施設の延床面積で除して、㎡当たりの予算（Budget）化のための参考価格として算出するもので、もっとも単価の高いものをB 1とし5段階で診断する。

→B1、B2、B3、B4、B5

【図表等では、コストは「C」（Costの略）、予算は「B」（Budgetの略）で表記】

カ 診断項目一覧表

以下の表は、診断項目とそれに対する改善費用を算出するコスト診断の項目の一覧表である。

図表6-1 診断項目一覧表

安全性・不具合性・保全性診断項目			コスト診断項目			
大項目	中項目	小項目	簡易診断項目	簡易診断項目	改善費用	
S 安全性診断	S1建物 安全性	S1.1耐震安全性	1耐震診断・耐震改修	C1.1.1耐震診断・耐震改修費	耐震診断書作成費 耐震改修工事費	
		S1.2対落雷安全性	1避雷針	C1.1.2避雷針設置費	避雷針設置工事費	
	S2火災 安全性	S2.1耐火安全性	1延焼防止	C1.1.3延焼防止対策費	外壁の不燃化対策工事費 屋根の不燃化対策工事費	
		S2.2避難安全性	1避難路確保	C1.1.4避難路改修費	防火戸改修工事費 避難設備の整備費	
		S2.3消火安全性	1消火活動・経路確保	C1.1.5消火活動・経路整備費	消火活動の経路の整備工事費 消火活動に必要な設備整備費	
	S3生活 環境安全 性	S3.1空気質安全性	1空気質安全性の確保	C1.1.6空気質安全対策費	空気質測定費 ホルムアルデヒド・4VOC吸着費	
		S3.2水質安全性	1水質安全性の確保	C1.1.7水質安全性安全対策費	配管の改修工事費 水質調査費	
		S3.3傷害・損傷防止性	1付帯施設事故防止性	C1.1.8付帯施設事故防止対策費	自動ドア・回転ドア改修工事費 シャッター改修工事費	
		S3.4有害物質排除性	1アスベスト排除	C1.1.9アスベスト対策費	アスベスト含有調査費	
					アスベスト除去工事費 アスベスト封印工事費	
	S3.5バリアフリー	1バリアフリー対応性	C1.1.11バリアフリー対策費	PCB含有調査費		
				変圧器交換工事費 蛍光灯照明器具改修工事費 シーリング改修工事費		
	D 不具合性 診断	D1 耐用性	D1.1耐久性	1経過年数	C1.2.1経過年数改修費	大規模改修工事費
				2耐用年数(償却)	C1.2.2耐用年数改修費	
				3設備の耐用年数	C1.2.3設備の耐用年数改修費	
		D2 建築・工 作物の 不具合 現況	D.2.1構造の不 具合現況	1基礎の不具合現況	C1.2.4基礎の不具合補修費	基礎ひび割れ・欠損補修工事費 基礎周辺埋戻工事費
				2躯体の不具合現況(RC造)	C1.2.5躯体の不具合補修費(RC造)	躯体のひび割れ補修工事費 躯体爆裂補修工事費
				3土台・柱、梁などの不具合現況(W,S造)	C1.2.6土台、柱、梁の不具合補修費(S,W造)	防虫処理費 不朽処理費 土台、柱、梁補修工事費 接合部補修工事費 アンカー補修工事費
D2.2外部仕上の 不具合現況			1陸屋根の不具合現況	C1.2.4陸屋根の不具合補修費	陸屋根漏水補修工事費 陸屋根防水張替工事費	
			2外壁の不具合現況	C1.2.5外壁の不具合補修費	外壁ひび割れ補修工事費 石・タイル浮調査と注入補修工事費 外壁塗装工事費	
			3開口部の不具合現況	C1.2.6開口部の不具合現況	被せサッシ開口部交換工事費 開口部ガラス交換工事費 開口部シーリング交換工事費	
D2.3内部仕上の 不具合現況			1天井の不具合現況	C1.2.7天井の不具合補修費	天井落下防止工事 天井改修工事費	
			2内壁の不具合現況	C1.2.8内壁の不具合補修費	内壁剝離補修工事	

安全性・不具合性・保全性診断項目				コスト診断項目			
大項目	中項目	小項目	簡易診断項目	簡易診断項目	改善費用		
		D2.4付帯設備の不具合現況	1煙突等の不具合現況	C1.2.9煙突等の不具合補修費	煙突棟ひび割れ補修工事費 煙突等支持金物補修費		
			2広告塔、吊看板等の不具合現況	C1.2.10広告塔、吊看板等の不具合補修費	看板面補修工事費 接続部補修工事費		
		D2.5設備の不具合現況	1電気設備の不具合現況	C1.2.11電気設備の不具合補修費	不良機器交換工事費	不良機器補修工事費	
					不良配線交換工事費	不良配線補修工事費	
			2機械設備の不具合現況	C1.2.12機械設備の不具合補修費	不良機器交換工事費	不良機器補修工事費	
		不良配管類交換工事費			不良配管類補修工事費		
		水槽洗浄費					
		3防災設備の不具合現況	C1.2.13防災設備の不具合補修費	非常照明設備交換工事費 火災報知器交換交換工事費			
		M 保全性診断	M1 法的適合性	M1.1建物に関する法令における適法確認	1建築基準法における適法確認	C1.3.1建築基準法における適法対策費	耐火建築物要件改善工事費
							延焼の恐れのあるところの防火性能改善工事費
				避難階段の設置工事費			
				非常用侵入口の設置工事費			
非常用照明装置の設置工事費							
防火区画の改修工事費							
内装制限の改修工事費							
排煙設備の改修工事費							
居室の採光の改修工事費							
M1.2消防に関する法令における適法確認	1消防法における適法確認		C1.3.2その他の法規における適法対策費	ばい煙・粉塵・大気汚染物質防止対策工事費			
				排水汚染物質・排水有害物質防止対策工事費			
				土壌汚染敷地調査費			
				騒音防止対策工事費			
振動防止対策工事費							
悪臭防止対策工事費							
M1.3条例における適法確認	1消防法における適法確認		C1.3.3消防法における適法対策費	消火器設置工事費			
				屋内消火栓設置工事費			
				自動火災報知設備設置工事費			
		警報機（ガス漏れ・漏電）設置工事費					
非常警報機器・設備設置工事費							
誘導灯・誘導標識設置工事費							
消防用水設置工事費							
M1.4定期検査の確認	1法定検査の実施	この項はC.22.1定期検査費の項による					
M2 情報管理	M2.1設計図書の管理	1.竣工図書の管理	C1.3.5竣工図書の管理費	平面図（縮尺1/100）作成作業費			
			C1.3.6履歴図書の管理費	設備図（縮尺1/100）作成作業費			
	2.履歴図書の管理	C1.3.6履歴図書の管理費	平面図（縮尺1/100）修正作業費				
M2.2許認可図書の管理	1建築確認申請書（副本）等の管理	C1.3.7建築確認申請書（副本）の管理費	設備図（縮尺1/100）修正作業費	申請図書の整理事業費			
C2.1.1 水道光熱費					水道		
					電気		
					ガス		
					油		
C.22.1 定期検査費					特殊建築物等の定期調査費		
					昇降機の定期検査費		
					消防定期査察の定期調査費		
					給水設備の定期調査費		
					排水設備の定期調査費		

(3) 簡易診断を行う調査者

簡易診断は、調査の過程において種々の建築の専門的な知識と判断を必要とするため、建築設計の専門家によるものと考ええる。秩父市が発注する建築について知見があることを考え、建築士事務所の登録をしており、秩父市の指名参加願いを出しており、建築士の資格を取ってから3年以上の実務経験を持つ建築設計の専門家を対象とする。

このような専門家に対して、本簡易診断の判断のポイントに関する講習会を開催し、診断内容の理解と判断基準を共有した上で、調査に入るようにする。

診断の現地確認は、2名一組で実施するのが効率的で望ましい。

(4) 診断の実施

ア 事前準備

① 対象建物の設定

対象建物は、秩父市の固定資産台帳による公共施設 1,424 棟の内、最小規模を 50 m²としそれ未満の施設を対象から外す。また、同一敷地内の建物をグルーピングすることにより概ね 269 施設に絞り込んだものである。

面積は、概ね 50 m²～5,000 m²、用途は庁舎、会館・本館、集会所・会議、公民館、事務所、校舎・園舎、体育館、給食室、保育室・育児、保健室・医務、寮舎・宿舍、住宅、診療所、博物館、図書館、陳列所・展示、食堂・調理、浴場・風呂場、脱衣所・更衣、詰所・寄り場、作業所・工作、便所、技術室・機械、配電室・電気、ボイラー室、処理場・加工、車庫、倉庫・物置、小屋・畜舎、その他で、構造は鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造である。

② 事前調査

市からは、事前に調査者の腕章、対象施設の名称・所在地・管理番号と基本情報および設計図書、許認可図書などの資料が与えられる。

調査者は、対象施設の基本情報と設計図書の照合、現地の下見など事前に予備調査を行うことが効果的である。

現地調査の際に、施設管理者へのヒアリングの可否を調べておく。

③ 診断実施に必要な道具

診断実施に際しては、以下の図書及び道具を用意する。

図表 6-2 実施診断必要な道具

区分	適用
① 調査者腕章	市から支給
② 診断マニュアル	市から支給
③ 診断シート	市から支給、CDの場合はノートパソコン
④ クリップボード	持参、下敷き用
⑤ メジャー	持参
⑥ 打診棒	持参
⑦ 下げ振り・水準器・水糸	持参、又は傾斜計、勾配が分かるものが望ましい
⑧ コンパス	持参
⑨ 脚立・梯子	現地調達
⑩ カメラ	持参
⑪ 懐中電灯	持参
⑫ 設計図書・その他資料	市から支給
⑬ パソコン	持参

イ 診断の実施

① 施設基本情報シートの記入

施設の棟別に、施設基本情報シートの必要事項を記入する。下のシートにおいて、灰色の網掛け部分が記入あるいは選択項目である。

面積、竣工年月日など★の付いた項目については、簡易診断シートと連動するものがあるので、必ず記入するようにする。

▽印は選択項目で、これをクリックすると、選択する内容が選べるようになっている。

築年数欄は、実施年月日と竣工年月によって自動的に算出されるが、その他の欄については、記入する必要がある。

設計図書は、配置図および1/100程度の平面図を施設基本情報シートの設計図書欄に貼り込む。

調査対象施設名称			
調査者	氏名	主任	技師
	所属団体		TEL
	住所・連絡先	住所	Mail
実施年月日(西暦)	現地調査	年 月 日	ヒアリング調査 年 月 日

名称	コード番号	施設名称		
所轄課	部名	課名		
連絡先	担当者名	電話番号	Mail @	
所在地	地区	住所		
施設概要	建物棟別名称			
	公有財産番号			
	建物名称			
	計画通知	★ 受理書の有無 検査済証の有無	▽ ▽	・許認可 ・適法判断
	着工	★ 着工年月(西暦)	年 月	・PCB製造年 ・アスベスト(飛散レベル1,2)製造年 ・新耐震基準:1981年6月以降
	竣工 築年数	★ 竣工年月(西暦) ★ 築年数	年 月 年	・経年劣化

② 簡易診断シートの記入

a 診断

簡易診断シートの記入は、施設管理者へのヒアリングと現地調査によって行う。

まず、診断欄の左から、診断内容を読み、灰色の網掛け部分である「Y (Yes)」、「N (No)」のどちらかを選択する。「Y」の場合はそこで診断が確定するが、「N」の場合は更に右に進んで診断内容から同じように「Y」、「N」のどちらかを選択する。「Y」で終われば診断は確定し、「N」が続いて「問題あり」に至った場合は改善欄に進む。

下の事例の場合、1981年6月以後の着工でなく、計画通知（確認申請）検査済書がなく、耐震診断書がないかあっても[Is値]が0.6以下であり、耐震改修を行っていないか[Is値]が0.6以下の場合は、「問題あり」H1に至ることになる。

右側の灰色の網掛け部分の「重要課題」は、問題ありとなった場合の重要な課題を書き込む欄である。

診断	1981年6月以後の着工であり、かつ、計画通知（確認申請）の検査済書がある	Y				H5	問題なし	重要課題			
		N	耐震診断書があり、[Is値]が0.6以上である	Y					H4		
				N	耐震改修を行っている	Y					H3
						N			0.3 ≤ [Is値] < 0.6		
				[Is値] < 0.3							
						[Is値] 不明					

b 改善策

改善策欄は、選択項目である。

ここに示されている改善方法が選択できる場合は、該当する改善策の前方の灰色の網掛け部分の□に☑（レ点）を入れるが、改善方法がない場合は自動的に「改善策なし」の☑になる。

そして、改善方法の右の欄の灰色の網掛け部分に、改善に必要な面積、長さ、箇所数などの数量を記入する。施設基本情報を記入することによって数量が自動的に記入される項目もある。

改善方法が選択できない場合は、「改善策なし」になり、危険度・不具合度・対応度の診断欄に自動的に程度を表す記号が表示される。

改善策	・	耐震診断による検証	延床面積	0	m ²
	・	耐震改修工事	延床面積	0	m ²
	☑	改善策なし	危険度診断		

c 改善費用

改善費用は、上段の改善策欄で改善方法を選択し、右の欄に数量を記入することによって、単価シートと連動し自動的に算出された改善費用が、改善方法別に改善費用欄に表示される。単位は、千円である。

コスト診断は、改善方法別の改善費用を集計し延面積で除した値で、千円/m²の単位で示される。

改善費用	・	耐震診断書作成費	0 千円	コスト診断	千円/m ²
	・	耐震改修工事費	0 千円		

d 参考資料

参考資料欄は、診断の方法を説明し、内容を補足し、解説する欄である。

この欄の内容を理解することによって、診断が容易になる。

参考資料	・耐震診断における構造判定基本指標 I_s 値と安全性			
	①	$0.6 \leq [I_s \text{ 値}]$	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い	
	②	$0.3 \leq [I_s \text{ 値}] < 0.6$	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	
	③	$[I_s \text{ 値}] < 0.3$	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い	
	・耐震診断における構造判定基本指標 $[I_s \text{ 値}]$ と安全性			
	<ul style="list-style-type: none"> 1981年に改正された現在の耐震基準では、大地震時に必要な「保有水平耐力」を検討するように規定しているが、1981年以前の旧基準の建物は、設計方法が現在と異なるため、同様な「保有水平耐力」に基づく方法で耐震性を検討することはできない。 診断方法は、第1次診断法、第2次診断法、第3次診断法の3種類で、構造耐震指標 I_s および $[CTU \times SD \text{ 値}]$ の2種類で評価する。 構造判定基本指標 $[I_s \text{ 値}]$ は、第1次診断法で0.8、第2次・第3次診断法で0.6となっている。 総合的には I_s 値が0.6を上回った場合でも、地震で大きい変形が生じることで大破する場合がある。 これらの被害を防ぐため、建物にある程度の強度を保有する目的で建物の形状(SD)や累積強度(CT)の指標に関する判定基準が設けられている。 安全の判定基準は、$[I_s \text{ 値}] \geq 0.6$ かつ $[CTU \times SD \text{ 値}] \geq 0.3$ となる。 第2次診断法を基本として、以下のように整理する。$[q \text{ 値}]$ は、旧建設省告示による保有水平耐力である。 			
	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い
	構造耐震指標及び保有水平体力にかかる指標	$0.6 \leq [I_s \text{ 値}]$	$0.3 \leq [I_s \text{ 値}] < 0.6$	$[I_s \text{ 値}] < 0.3$
		$1.0 \leq [q \text{ 値}]$	$0.5 \leq [q \text{ 値}] < 1.0$	$[q \text{ 値}] < 0.5$

ウ コスト診断

コスト診断は、改善費用を算出するためには改善策ごとの単価を設定する必要があることから、コスト診断シートと単価シートで構成される。

① コスト診断シート

コスト診断では、改善策欄の改善方法を選択した場合、自動的に改善費用とコスト診断値（診断記号）が表示される。

数量は、基礎数量×対象比率によって数量計欄に算出する。金額は、全て千円単位とする。

基礎数量は、外壁面積＝延床面積×0.5、内壁面積＝延床面積×1.8、屋根面積＝建築面積とする。

対象比率は、調査者が診断シートの改善策欄で記入するものがコスト診断シートの数量欄に表示される。

単価は、単価表の数値（直接工事費＋共通仮設費＋諸経費）が表示される。コストの金額は、数量計×単価である。

各診断項目の改善費は、各診断項目の金額欄を集計したもので、診断項目計欄に表示される。

コスト診断の数値は、各診断項目の診断項目計を延床面積で除したもので、C1～C5の5段階で診断する。

診断記号(B)は単価(千円/㎡)を以下のように分類している。

$0 < B5 \leq 1$ 、 $1 < B4 \leq 10$ 、 $10 < B3 \leq 50$ 、 $50 < B4 \leq 100$ 、 $100 < B5$

診断項目	改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目計 (千円)	コスト診断 (千円/㎡)	診断記号 (B)				
		基礎 数量	対象 比率	数量計						1	2	3	4	5
C1.1.1 耐震診断・耐震改修費	耐震診断書作成費	0	1	0	㎡	2.065	0	0						
	耐震改修工事費	0	1	0	㎡	38.35	0							
C1.1.2 避雷針設置費	避雷針設置工事費	0	1	0	㎡	2.36	0	0						
C1.1.3 延焼防止対策費	外壁の不燃化対策工事費	0	1	0	㎡	9.44	0	0						
	屋根の不燃化対策工事費	0	1	0	㎡	10.62	0							
C1.1.4 避難路改修費	防火戸改修工事費	0	1	0	箇所	177	0	0						
	避難設備の整備費	0	1	0	箇所	59	0							
C1.1.5 消火活動・経路整備費	消火活動の経路の整備工事費	0	1	0	m	4.13	0	0						
	消火活動に必要な設備整備費	0	1	0	箇所	23.6	0							
C1.1.6 空気質安全対策費	空気質測定費	0	1	0	箇所	29.5	0	0						
	ホルムアルデヒド・4VOC吸着費	0	0	0	㎡	8.85	0							
C1.1.7 水質安全性安全対策費	配管の改修工事費	0	1	0	m	11.8	0	0						
	水質調査費	0	1	0	箇所	59	0							
C1.1.8 付帯施設事故防止性	自動ドア・回転ドア改修工事費	0	1	0	箇所	236	0	0						
	シャッター改修工事費	0	1	0	箇所	177	0							
C1.1.8 アスベスト対策費	アスベスト含有調査費	0	1	0	箇所	94.4	0	0						
	アスベスト除去工事費	0	0	0	㎡	35.4	0							
	アスベスト封印工事費	0	0	0	㎡	8.26	0							
C1.1.9 PCB 対策費	PCB含有調査費	0	1	0	箇所	35.4	0	0						
	変圧器交換工事費	0	1	0	㎡	1.18	0							
	蛍光灯照明器具改修工事費	0	1	0	箇所	35.4	0							
	シーリング改修工事費	0	1	0	㎡	1.18	0							
C1.1.10 パリアフリー対策費	段差改修工事費	0	1	0	箇所	708	0	0						
	手すり設置工事費	0	1	0	箇所	17.7	0							
	出入口改修工事費	0	1	0	箇所	70.8	0							
安全性改善費の計								0	0.000	0	0	0	0	0

② 単価シート

単価シートは、コスト診断シートの基礎数値である単価を記入するシートである。

単価は、改善費用を算出する基礎的な数値で、根拠・内訳欄に記載された内容によって算出されたものである。

単価については、社会的状況に応じてメンテナンスをしていく変更可能な数値と考える。

対象比率欄に示された数値は、参考例である。単価は、直接工事費のほかに共通仮設費と諸経費を含んでいるものとし、共通仮設費と諸経費で18%を見込んでいる。

診断項目	改善費用	数量		単位	単価 (千円)	根拠・内訳 (千円)		
		基礎数量	対象比率					
C1 改善費用	C1.1 安全性改善	C1.1.1 耐震診断・耐震改修費	耐震診断書作成費	延床面積	1	m ²	2.065	耐震診断費用 1.5~2 の平均
			耐震改修工事費	延床面積	1	m ²	38.35	耐震改修費用 15~50 の平均
		C1.1.2 避雷針設置費	避雷針設置工事費	延床面積	1	m ²	2.36	小規模 2~5 大規模 1~2
		C1.1.3 延焼防止対策費	外壁の不燃化対策工事費	延床面積×0.5	1	m ²	9.44	サイディング or モルタル 3.5、下地 2.5、仕上 2
			屋根の不燃化対策工事費	建築面積	1	m ²	10.62	金属板 3、野地板 3.5、下地 2.5
		C1.1.4 避難路改修費	防火戸改修工事費	改善箇所数	1	箇所	177	片開き鋼製扉 1 セット 150
			避難設備の整備費	改善箇所数	1	箇所	59	避難梯子 50,000 (1 階分、箱付)
		C1.1.5 消火活動・経路整備費	消火活動の経路の整備工事費	経路長さ	0.2	m	4.13	障害物撤去 30m : 110
			消火活動に必要な設備整備費	改善箇所数	1	箇所	23.6	消火器、設置費
		C1.1.6 空気質安全対策費	空気質測定費	測定箇所数	1	箇所	29.5	ホルムアルデヒド・4VOC 測定
			ホルムアルデヒド・4VOC 吸着費	対象延床面積	0.2	m ²	8.85	ホルムアルデヒド・4VOC 吸着材 15 施工面積=1/2 対象延床面積
		C1.1.7 水質安全性安全対策費	配管の改修工事費	改修配管長さ	0.2	m	11.8	
			水質調査費	調査箇所数	1	箇所	59	ビル管法 27 項目調査
		C1.1.8 付帯施設事故防止性	自動ドア・回転ドア改修工事費	改修箇所数	1	箇所	236	自動ドア 200
			シャッター改修工事費	改修箇所数	1	箇所	177	危害防止機構追加
			アスベスト含有調査費	調査箇所数	1	箇所	94.4	検体採取 30、分析 50
		C1.1.8 アスベスト対策費	アスベスト除去工事費	対象床面積	0.1	m ²	35.4	
			アスベスト封印工事費	対象床面積	0.1	m ²	8.26	仕上 2、ボード 2.5、下地 2.5
			PCB 含有調査費	調査箇所数	1	箇所	35.4	採取:15、分析 15
		C1.1.9 PCB 対策費	変圧器交換工事費	延床面積	1	m ²	1.18	3000 m ² 庁舎変圧器交換 3000 PCB 含有検査込
			蛍光灯照明器具改修工事費	対象箇所数	1	箇所	35.4	蛍光灯交換 1 箇所 : 30
			シーリング改修工事費	延床面積	1	m ²	1.18	シーリング交換
			段差改修工事費	改修箇所数	1	箇所	708	段差解消機 1 箇所
		C1.1.10 バリアフリー対策費	手すり設置工事費	改修箇所数	1	箇所	17.7	300 m ² 以下 : 20 ~ 85 300 m ² ~ 1,000 m ² : 15 ~ 45 1,000 m ² 以上 : 10 ~ 30
			出入口改修工事費	改修箇所数	1	箇所	70.8	鋼製引込戸
			非常用侵入口の設置工事費	改善箇所数	1	箇所	35.4	アルミサッシ FIX 1.0 角
			非常用照明装置の設置工事費	延床面積	1	箇所	35.4	非常用照明装置
			防火区画の改修工事費	改善箇所数	1	m ²	18.88	区画壁 : 下地 6、ボード 8、仕上 2
			内装制限の改修工事費	延床面積	0.2	m ²	5.9	下地 + 石膏ボード + クロス
			排煙設備の改修工事費	改善箇所数	1	m ²	118	排煙窓約 1 m ²
居室の採光の改修工事費	改善箇所数		1	m ²	59	採光窓 FIX 約 1 m ²		

(5) 簡易診断の集計

簡易診断の結果は、各診断項目における改善費用とコスト診断値が棟別集計表、総合診断表および各診断棒グラフの3つのシートに表示される。

ア 棟別診断集計 (T1)

棟別診断集計表は、診断結果の一覧表である。

安全性診断の危険度、不具合性診断の劣化度、保全性診断の対応度およびコスト診断値が一覧表として表示され、下段にそれぞれの診断において1から5までのグレードの獲得数が集計される。

診断項目			簡易診断項目	危険度 H					劣化度 F					対応度 R					コスト診断記号 B						
大項目	中項目	小項目		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
S 安全性 診 断	S1 建 物 安全性	S1.1 耐震安全性	1 耐震診断・耐震改修																						
		S1.2 対落雷安全性	1 避雷針																						
	S2 火 災 安全性	S2.1 耐火安全性	1 延焼防止																						
		S2.2 避難安全性	1 避難路確保																						
		S2.3 消火安全性	1 消火活動・経路確保																						
	S3 生 活 環 境 安全性	S3.1 空気質安全性	1 空気質安全性の確保																						
		S3.2 水質安全性	1 水質安全性の確保																						
		S3.3 傷害・損傷防止性	1 付帯施設事故防止性																						
		S3.4 有害物質排除性	1 アスベスト排除																						
			2 PCB排除																						
	S3.5 バリアフリー	1 バリアフリー対応性																							

イ 総合診断 (T2)

総合診断は、各診断項目（S安全性診断、D不具合診断、M保全性診断、U施設充足率診断、Cコスト診断）の総合的な診断結果を総合診断表とレーダーチャートで表す。

総合診断表は、S安全性診断、D不具合診断、M保全性診断の性能診断の集計結果である診断点と各項目間の重付を乗じた重付診断点を表示する。

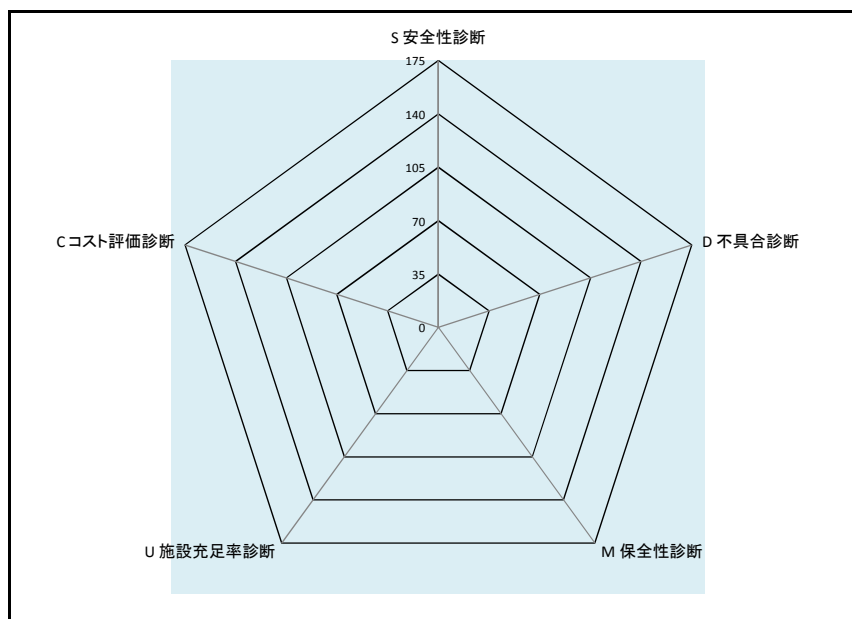
診断シートの重要事項欄に書き込まれた重要事項は、この総合診断表にも表示される。コスト診断シートの改善費・運用費についてもこの総合診断表に表示される。

各診断項目の重付診断点は、大項目ごとに集計され、大項目間の項目数を調整した相対診断点として表示される。

相対診断点にコスト診断の相対診断点も加えた棟別診断S DMC集計がこの施設の総合的な獲得点数となる。

レーダーチャートは、大項目項目による5角形チャート（現在はU施設充足率診断が表現されない）であり、大項目間の項目数を調整した相対診断点によって表示し、個別の施設が抱える診断の傾向を示すものである。

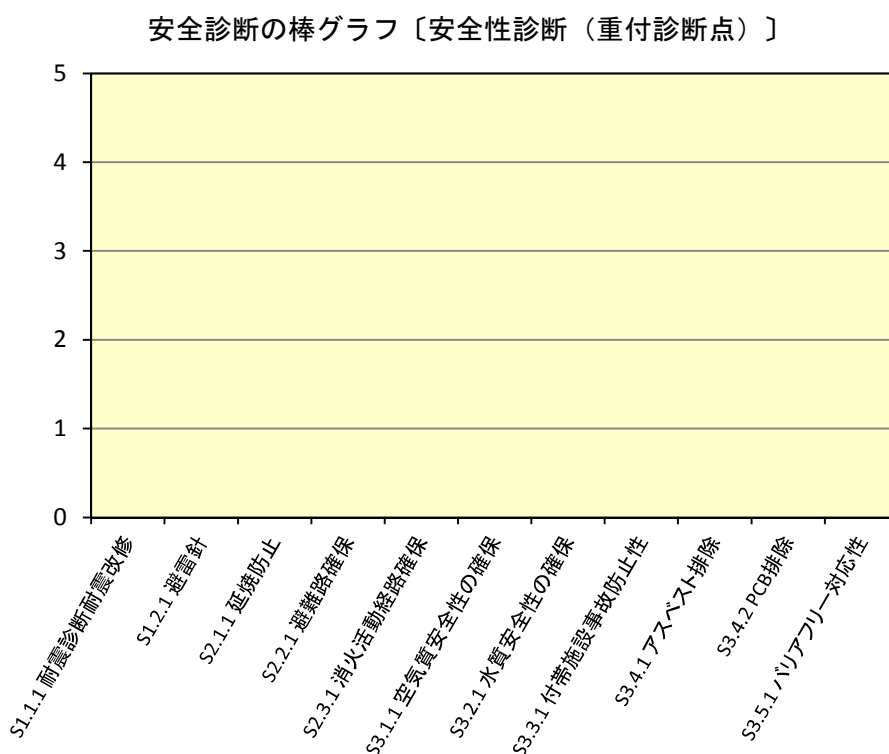
診断項目			簡易診断項目	性能診断				重要課題	改善費・運用費 (千円)
大項目	中項目	小項目		グレート	診断点	重付	重付診断点		
S 安全性診断	S1 建物安全性	S1.1 耐震安全性	1 耐震診断・耐震改修	0	0	1	0	0	
		S1.2 対落雷安全性	1 避雷針	0	0	0.8	0	0	
	S2 火災安全性	S2.1 耐火安全性	1 延焼防止	0	0	1	0	0	
		S2.2 避難安全性	1 避難路確保	0	0	1	0	0	
		S2.3 消火安全性	1 消火活動・経路確保	0	0	1	0	0	
	S3 生活環境安全性	S3.1 空気質安全性	1 空気質安全性の確保	0	0	0.8	0	0	
		S3.2 水質安全性	1 水質安全性の確保	0	0	0.8	0	0	
		S3.3 傷害・損傷防止性	1 付帯施設事故防止性	0	0	0.8	0	0	
		S3.4 有害物質排除性	1 アスベスト排除	0	0	1	0	0	
			2 PCB排除	0	0	1	0	0	
	S3.5 パリアフリー	1 パリアフリー対応性	0	0	0.7	0	0		
S 診断点小計				0		0.0	0		
S 相対診断点(小計×35/11)						0.0			



ウ 各診断棒グラフ (T3)

各診断棒グラフは、安全性診断、不具合性診断、保全性診断に対して、各診断項目の危険度、劣化度、対応度を棒グラフで比較するもので、各診断項目における問題の性質を示すものである。

棒グラフは、各診断の1～5までのグレード記号に対応する下表のような診断点に重付を乗じた重付診断点を表わしたものである。

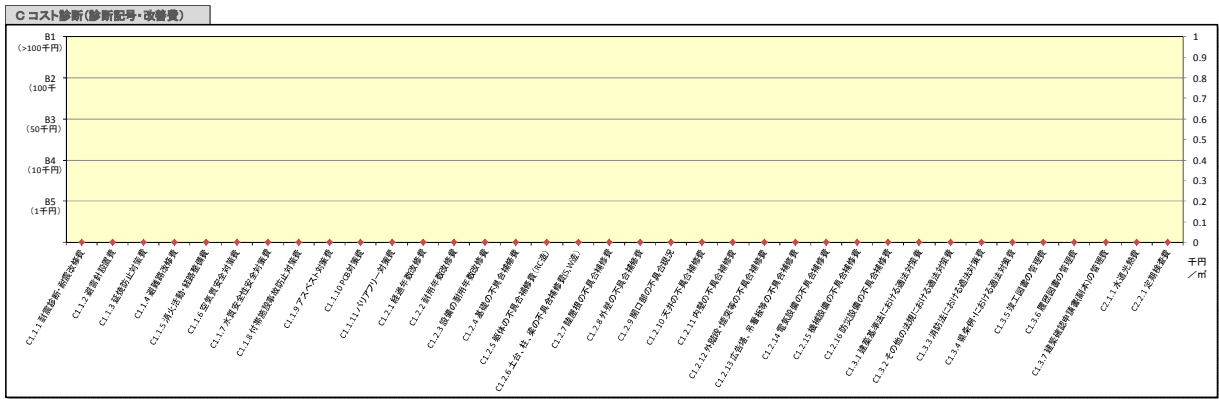


グレード	S 安全性診断	H5	H4	H3	H2	H1
	D 不具合性診断	F5	F4	F3	F2	F1
	M 保全性診断	H5	H4	H3	H2	H1
診断点		1	2	3	4	5
重付係数						
重付診断点						

コスト診断値は、改善費用を下表のような5段階のグレード（コスト診断値B1～B5）として棒グラフで表示する。

また、右側の目盛は、改善費用を千円単位として表わし、各項目の改善費用を線グラフで表示するものである。

コスト診断の棒グラフ



グレード	C コスト診断	B5	B4	B3	B2	B1
改善費用 (千円/m ²) 最小値		0.001	1.001	10.001	50.001	100.001
改善費用 (千円/m ²) 最大値		1.000	10.000	50.000	100.000	

小規模改修 ← → 大規模改修

2 診断シート

(1) 施設基本情報シート

調査対象施設名称															
調査者	氏名	主 任				技師									
	所属団体					TEL									
	住所・連絡先	住 所				Mail									
実施年月日（西暦）		現地調査		年		月		日	ヒアリング調		年		月		日
名称	コード					施設名称									
所轄課	部 名					課 名									
連絡先	担 当 者					電話番号			Mail						
所在地	地 区					住 所									
施設概要	建物棟別名称														
	公有財産番号														
	建物名称														
	計画通知	★	受理書の有無	▽				・ 許認可							
		★	検査済証の有無	▽				・ 適法判断							
	着 工	★	着工年月（西暦）			年		月	・ PCB 製造年						
									・ アスベスト(飛散レベル1, 2) 製造年						
									・ 新耐震基準：1981年6月以降						
	竣 工	★	竣工年月（西暦）			年		月	・ 経年劣化						
	築年数	★	築年数			年									
	都市計画区域	★	内外	▽				・ 都市計画区域内外による法規制							
	用途地域	★	▽				地域	・ 用途地域による法規制							
	敷地面積	★	敷地面積					m ²	・ 建蔽率、容積率						
	建蔽率・容積率	★	建蔽率			%	法定			%	・ 建蔽率による法規制				
		★	容積率			%	法定			%	・ 容積率による法規制				
	防火地域	★	▽				・ 防火地域による法規制								
	接道条件	★	接 道 長 さ					m	・ 接道長さによる法規制						
	用途	★	主 要 用 途					・ 用途による法規制							
	収容人員	★	収 容 人 員					人	・ 規模による法規制						
	建築面積	★	建 築 面 積					m ²	・ 屋根面積						
	延床面積	★	延 床 面 積					m ²	・ 規模による法規制						
	階数	★	階 数					階	・ 階数による法規制						
	最高部高	★	最 後 部 高					m	・ 20m以上避雷針設置義務						
構造種別	★	▽				造	・ 耐用年数 ・ 不具合現況								
所有区分															
資産形態															
管理会社															
設計者	新	1			2			3							
	改	1			2			3							
施工者	新	1			2			3							
	改	1			2			3							
更新年月日	更新日		年		月		日	更新日		年		月		日	

(2) 施設基本情報シート（配置図・平面図）

	配置図 S=
	平面図 S=

(3) 診断シート（S. 安全性診断／耐震安全性／耐震診断・耐震改修）

S	安全性診断	リセット	01
	S1 建物安全性	S1.1 耐震安全性	S1.1.1 耐震診断・耐震改修

耐震安全性を、1981年6月以後の着工であるか、検査済書の有無、耐震診断書の有無、[Is値]が0.6以上であるか、および耐震改修の有無について診断する。
 構造耐震指標は、IsおよびCTU・SD値の2種類で評価することになるが、ここでは簡略化するため、Is値のみとする。

診断	1981年6月以後の着工であり、かつ、計画通知(確認申請)の検査済書がある	Y	耐震診断書があり、[Is値]が0.6以上である	Y	耐震改修を行っている	Y	0.3 ≤ [Is値] < 0.6 [Is値] < 0.3 [Is値] 不明	H5	問題なし	重要課題
		N		N		H4				
		N		H3						
		H1		問題あり						

改善策	■	耐震診断による検証	延床面積	0	㎡
	■	耐震改修工事	延床面積	0	㎡
	✓	改善策なし	危険度診断		

改善費用	・	耐震診断書作成費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	・	耐震改修工事費	0	千円		

・耐震診断における構造判定基本指標Is値と安全性

①	0.6 ≤ [Is値]	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い
②	0.3 ≤ [Is値] < 0.6	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある
③	[Is値] < 0.3	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い

・耐震診断における構造判定基本指標[Is値]と安全性

- ・ 1981年に改正された現在の耐震基準では、大地震時に必要な「保有水平耐力」を検討するように規定しているが、1981年以前の旧基準の建物は、設計方法が現在と異なるため、同様な「保有水平耐力」に基づく方法で耐震性を検討することはできない。
- ・ 診断方法は、第1次診断法、第2次診断法、第3次診断法の3種類で、構造耐震指標Isおよび[CTU × SD値]の2種類で評価する。
- ・ 構造判定基本指標[Is値]は、第1次診断法で0.8、第2次・第3次診断法で0.6となっている。
- ・ 総合的にはIs値が0.6を上回った場合でも、地震で大きい変形が生じることで大破する場合がある。
- ・ これらの被害を防ぐため、建物にある程度の強度を保有する目的で建物の形状(SD)や累積強度(CT)の指標に関する判定基準が設けられている。
- ・ 安全の判定基準は、[Is値] ≥ 0.6かつ[CTU × SD値] ≥ 0.3となる。
- ・ 第2次診断法を基本として、以下のように整理する。[q値]は、旧建設省告示による保有水平耐力である。

構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い
構造耐震指標及び保有水平耐力にかかる指標	0.6 ≤ [Is値]	0.3 ≤ [Is値] < 0.6	[Is値] < 0.3
	1.0 ≤ [q値]	0.5 ≤ [q値] < 1.0	[q値] < 0.5

(4) 診断シート (S. 安全性診断 / 建物安全性 / 対落雷安全性 / 避雷針)

S	安全性診断		リセット	02
	S1 建物安全性	S1.2 対落雷安全性	S1.2.1 避雷針	

対落雷安全性は、建物の高さや避雷針の有無、避雷針の設置の適正性の要件を満たしているかについて、目視によって診断する。

診断	建築物・工作物の高さが20m以下である	Y		H5	問題なし	重要課題
		N	避雷針が「避雷針の設置の適正性の要件」を満たしている	Y		
				N	H1	問題あり

改善策	・ 避雷針の設置	延床面積	0 m ²
	・ 改善策なし	危険度診断	

改善費用	・ 避雷針設置費	0 千円	コスト診断	千円/m ²

参考資料	<p>・落雷に対して、人命の安全に加え、施設および施設内通信機器の機能の確保が求められるが、ここでは避雷針・棟上導体の設置と適正性のみを診断する。</p> <p>・「建物・工作物の高さ」であるが、ここでは建物の最高部高を診断する。</p> <p>・「避雷針が適正に設置されている」とは、建築基準法の必要な措置、避雷針の適正な設置について、設計図書・目視による現地の確認などにより診断するものであるが、以下の避雷針の設置の適正性の要件を満たしていればよい。</p> <p>・「避雷針の設置の適正性の要件」</p>		
	記号		備考
	①	避雷設備が必要な場合：高さ>20mの建築物・工作物	設計図確認
	②	突針部の取付位置・取付数は、全体が保護範囲内に入るよう定め、かつ、保護角は60度以下とする	設計図確認
	③	棟上導体は、棟、パラペット、屋根その他電撃を受けやすい部分の上に設置され、陸屋根の場合は外周に向かってループ状に設置する	設計図確認
	④	突針部・棟上導体は、風圧力に対して安全な構造とする	現地確認
	⑤	突針部の先端・棟上導体は、可燃物から0.3m以上突出させる	現地確認
	⑥	避雷導線が地中に入る部分は、木または竹製の、陶管など、硬質ビニル管または非磁性金属管内を通じて、地上2.5m以上から地下0.3mまでを機械的に保護する	現地確認
	⑦	避雷導線は、電灯線、電話線またはガス管からの距離が1.5m以上で、かつ、その距離以内に近接する電線管、雨樋、鉄管、鉄はしごなどの金属体を接地する	現地確認
	⑧	雷電流を確実に大地に放出するために、接地極は、各引下げ導線に1個以上接続し、かつ、地下0.5m以上の深さに埋設する	設計図確認

(5) 診断シート（S. 安全性診断／火災安全性／耐火安全性／延焼防止）

S	安全性診断	リセット	03
	S2 火災安全性	S2.1 耐火安全性	S2.1.1 延焼防止
	外部火災に対する延焼防止の性能は立地場所の防火地域の種別、建物の耐火性能、外壁と軒裏・屋根の外部火災に対する延焼防止の性能の要件を満たしているか診断する。		

診断	・防火地域 ・準防火地域 ・法22条区域 に立地していない	Y	・耐火建築物 ・準耐火建築物 の基準を満たしている	Y	外壁と軒裏・屋根が「外部火災に対する延焼防止の性能の要件」を満たしている	Y	H5	問題なし	重要課題
		N		N		N	H3		
		N		N		N	H2		
		N		N		N	H1		

改善策	■	外壁と軒裏の不燃化	外壁面積＝延床面積×0.5	0	㎡
	■	屋根の不燃化	屋根面積＝建築面積	0	㎡
	✓	改善策なし	危険度診断		

改善費用	■	外壁と軒裏の不燃化対策費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	■	屋根の不燃化対策費	0	千円		

・「耐火建築物の種別」は、設計図書、計画通知書で検証する。
 設計図書等に記載がない場合は、建築基準法において定められている以下の要件を、目視の限りにおいて、診断する。

耐火建築物	主要構造部(柱・はり・壁・床・屋根・階段)を耐火構造とした建物または主要構造部が耐火性能基準(耐火性能検証法)に適合する建物で、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に防火設備を設けたもの 一般には、鉄筋コンクリート造、耐火被覆のある鉄骨造建物など
準耐火建築物	①主要構造部を準耐火構造としたもの ②外壁を耐火構造とし、かつ、屋根を不燃材料で造るなどとしたもの ③柱、はりを不燃材料とし、かつ、外壁の延焼の恐れのある部分を防火構造としたもの
防火構造	①耐力壁の外壁は周囲において発生する火災に対して、加熱開始後30分間耐力上支障のある変形、溶融、破壊などの損傷を生じないこと ②非耐力の外壁および軒裏は周囲において発生する火災に対して、加熱開始後30分間裏面が可燃物燃焼温度以上に上昇しないこと

・「外部火災に対する延焼防止の性能の要件」は、外壁と軒裏・屋根のみについて以下の防火性能を診断する。

①外壁と軒裏の火災を遮る時間の長さが60分相当以上は、外壁の屋外・屋内が以下の表と同等程度とする。

下地が 木材・鉄材	屋外側	・硬質木毛セメント板(t=18) ・鉄網モルタル(t=20)
	屋内側	・石膏ボード(t=12)×2 ・スラグ石膏系セメント板(t=8)の上石膏ボード(t=12) ・強化石膏ボード(t=16) ・強化石膏ボード(t=12)の上に石膏ボード又は難燃合板(t=9) ・石膏ボード又は難燃合板(t=9)の上に強化石膏ボード(t=12)

②屋根の火災を遮る時間の長さが30分相当以上は、屋根が不燃材料で屋内が以下の表と同等程度とする。

屋根を不燃材料で葺く	屋内側又は直下の天井	・強化石膏ボード(t=12) ・石膏ボード(t=9)の上に石膏ボード(t=9) ・石膏ボード(t=12)の上にロックウール又はグラスウール(t=50) ・硬質木毛セメント板(t=12) ・石膏ボード(t=12)の上に金属板 ・木毛セメント板又は石膏ボードの上にモルタルまたはしっくい(t=15) ・モルタルの上にタイル(t=25) ・ロックウール保温版(t=25) ・鉄網モルタル(t=20) ・繊維混入ケイ酸カルシウム板2枚(t=16)
------------	------------	--

③延焼の恐れのある部分の開口部が特定防火設備、あるいは防火設備
 ・延焼の恐れのある部分とは、隣地境界線又は道路中心線から1階では3m、2階では5m以下の部分

(6) 診断シート (S. 安全性診断 / 火災安全性 / 避難安全性 / 避難経路確保)

S	安全性診断	リセット	04
	S2 火災安全性	S2.2 避難安全性	S2.2.1 避難経路確保

避難安全性は、避難行動を安全性と、避難の安全性を確保するための設備の整備状況について、目視によって診断する。

診断	避難行動を安全に行うための要件を満たしている	Y	避難の安全性を確保するための設備が整備されている	Y	H5	問題なし	重要課題
		N		Y	H3		
		N		N	H1	問題あり	

改善策	・ 防火戸の改修	改善箇所数		箇所
	・ 避難設備の整備(昇降装置・避難梯子)	改善箇所数		箇所
	✓ 改善策なし	危険度診断		

改善費用	・ 防火戸改修費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	・ 避難設備の整備費	0	千円		

参考資料	・避難安全性は、「避難行動を安全に行うための要件」と、「避難の安全性を確保するための設備」の整備状況について設計図書・目視による現地の確認などにより診断する。 ・「避難行動を安全に行うための要件」				
	記号	避難行動を安全に行うための要件	備考		
	①	廊下・通路・階段の幅員が充分で、避難経路が外に出るまで防火区画され、火炎に汚染されない	現地確認		
	②	200㎡以上の居室には、避難に使用できる扉が複数あり、位置が分散し、幅員も充分に確保されている	設計図書確認		
	③	各室から地上階までの2つの避難ルートが確保されており、一方の避難経路は日常動線と一致している	現地確認		
	④	各廊下は、階段までの距離が長くない、袋小路がない	現地確認		
	⑤	階段は、直通階段で障害物が置かれていない	現地確認		
	⑥	避難経路の扉・出口については、開閉方向が避難方向で、鍵は避難に支障のない仕様になっている	現地確認		
	⑦	避難経路の排煙口については、位置、構造、開閉装置の検討が適正である	現地確認		
	⑧	避難経路および避難施設の表示がされている	現地確認		
⑨	建物から道路までの屋外の避難経路が確保されている	現地確認			
・「避難の安全性を確保するための設備の整備」					
記号	避難の安全性を確保するための設備の整備	備考			
①	避難用廊下、階段およびバルコニーなどの避難経路は、火煙に対する安全性が確保されている	防火戸、防火ダンパーを現地確認			
②	居室窓、バルコニーおよび避難経路の必要とする場所に、避難器具が適正に配備されている	避難はしご、避難用昇降装置を現地確認			
③	避難路の排煙設備は、破損、変形、腐食および阻害要因がない	排煙窓とそのワンタッチオペレーター			
④	建物の避難用出入口へ誘導する誘導灯・誘導標識が、適正に配備されている	非常用誘導灯、誘導標識を現地確認			

(7) 診断シート (S. 安全性診断/火災安全性/消火安全性/消火活動・経路確保)

S	安全性診断		リセット	05
	S2 火災安全性	S2.3 消火安全性	S2.3.1 消火活動・経路確保	

消火安全性は、消火活動の経路と、消火活動に必要な設備の整備状況について設計図書・目視による現地の確認などにより診断する。

診断	「消火活動の経路の確保の要件」を満たしている	Y		H5	問題なし	重要課題
	「消火活動に必要な設備の確保の要件」を満たしている	N		H3		
				H1	問題あり	

改善策	消火活動の経路の整備	経路の整備必要長さ		m
	消火活動に必要な設備の整備 (消火器程度とする)	改善箇所数		箇所
	改善策なし	危険度診断		

改善費用	消火活動の経路の整備費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	消火活動に必要な設備整備費	0	千円		

参考資料	「消火活動の経路を確保の要件」		
	記号	消火活動の経路を確保の要件	備考
	①	建物の3階以上の階には、消防隊の進入のために、適正な位置、大きさおよび構造の非常用進入口または代替窓が設置されている	現地確認
	②	非常用進入口には室内への進入を阻むものがないことを確認	現地確認
	③	建物周辺には、消防車が接近できる道路または空地が確保されている	現地確認
	記号	消火活動に必要な設備を確保の要件	備考
	①	消火器 消火器が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない	現地確認
②	屋内消火栓設備 屋内消火栓設備が配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない	現地確認	
③	スプリンクラー設備 スプリンクラー設備が配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない	現地確認	
④	避難経路の消火設備 建物および各室の用途、規模、配置および避難経路に応じて、適正な機能、容量および数量の消火活動上必要な設備を、適正な場所に配備	現地確認	
⑤	消防用水 消防用水が確保されている	現地確認	

(8) 診断シート (S. 安全性診断 / 生活環境安全性 / 空気質安全性 / 空気質安全性の確保)

S	安全性診断	リセット	06
	S3 生活環境安全性	S3.1 空気質安全性	S3.1.1 空気質安全性の確保

空気質安全性の確保は、空気質測定をおこなっているか、空気中のホルムアルデヒド・4VOCの放散量が規制値以下であることを確認しているか診断する。

診断	空気質測定を行っており、空気中のホルムアルデヒド・VOCの放散量が規制値以下であることを確認している	Y	ホルムアルデヒド・VOCの放散量が規定値以上の内装材を使用していない	Y	H5	問題なし	重要課題
		N		N	H3		
				N	H1		

改善策	空気質測定(居室1室につき2箇所)	測定箇所数		箇所
	ホルムアルデヒド・4VOCの吸着	延床面積に対する比率		%
	改善策なし	危険度診断		

改善費用	空気質測定費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	ホルムアルデヒド・4VOCの吸着費	0 千円		

参考資料	「空気質測定におけるホルムアルデヒド・VOCの放散量の規制値」			
	ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	合板、パーティクルボード、壁紙用接着剤等に用いられるユリア系、メラミン系、フェノール系等の合成樹脂、接着剤、一部ののり等の防霉剤。	
	トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	トルエンは、シンナー(うすめ液)の主成分で、シンナーを取り込むことによって起こるシンナー中毒の原因物質であり、中枢神経へ影響を与える。トルエンの用途でもっとも多いのは、多種多様な化学物質を合成する基礎原料である。トルエンからはトリレンジイソシアネート(ポリウレタンの原料)、フェノール(染料や農薬などの原料)、クレゾールなどが合成されたり、化学原料としての需要が多いベンゼンやキシレンに変換してから化学原料として用いられる場合もある。また、トルエンは水に溶けにくく、油などを溶かす性質をもつため、油性塗料や印刷インキ、油性接着剤などの溶剤として幅広く使用されている。同じような性質をもつベンゼンに比べて毒性が低く、安価なことから、接着剤や塗料のうすめ液などに使用されるシンナーの主成分として広く用いられている。身のまわりにも、油性のペンキ、ニス・ラッカー、マニキュアなど、トルエンを含む製品がある。	
	キシレン	70 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	高濃度のキシレンは、眼やのどなどに対する刺激性や、中枢神経に影響を与えることがある。シックハウス症候群との関連が疑われていることから、ラットの中枢神経系への影響に基づいて、厚生労働省ではキシレンの室内空気濃度の指針値を0.87 mg/m ³ (0.2 ppm)と定めている。キシレンは無色透明の液体で、オルト-キシレン、メタ-キシレン、パラ-キシレンといふ3つの異性体がある。キシレンのほとんどは化学物質の原料として使われている。この主要な用途以外としては、混合物キシレンと呼ばれる製品の形で、油性塗料、接着剤、印刷インキ、シンナー、農薬などの溶剤に使われている。オルト-キシレンは主にビニル樹脂の可塑剤の原料や、染料・香料などの製造に使われる無水フタル酸の原料として使われている。	
	パラジクロベンゼン	240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	ベンゼンは、常温で無色の液体で揮発性や引火性が高く、また発がん性があるので、取り扱いには注意が必要な物質である。ベンゼンは常温では特徴的な臭いをもつ無色透明の液体である。基礎化学原料として多方面の分野で使われており、ベンゼンから合成される代表的な化学物質には、スチレン(合成樹脂や合成ゴムの原料)、シクロヘキサン(ナイロン繊維の原料)、フェノール(合成樹脂、染料、農薬などの原料、消毒剤)、無水マレイン酸(合成樹脂、樹脂改良剤などの原料)などがある。なお、ガソリンの中に数%のベンゼンが含まれていたが、低ベンゼン化が進められ、大気汚染防止法に基づく「自動車の燃料の性状に関する許容限度および自動車の燃料に含まれる物質の量の許容限度」の改正によって、自動車用ガソリンのベンゼンの許容限度は、2000年1月より1%以下(体積比)になっている。また、たばこの煙にもベンゼンは含まれている。常温で揮発性や引火性の高い物質であり、また発がん性もあるので、取り扱いには注意が必要であるが、日常生活でベンゼンに直接触れるケースは少ないと考えられる。	
	エチルベンゼン	3800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	エチルベンゼンは、常温で無色の液体で揮発性や引火性が高く、また発がん性があるので、取り扱いには注意が必要な物質である。エチルベンゼンは、常温で揮発性や引火性の高い物質であり、また発がん性もあるので、取り扱いには注意が必要であるが、日常生活でベンゼンに直接触れるケースは少ないと考えられる。	
	スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	ポリスチレンやABS樹脂等のプラスチックやゴム・塗料の原料となる化学物質。無色透明の液体で特有の強い臭いがある。スチロール、フェニルエチレン、スチロレン、シンナメン、エチルベンゼン、ビニルベンゼンなどの別名がある。天然物質として自然界に存在し、日常口にする食物の中には微量であるがスチレンモノマーを含んでいるものもある。ポリスチレンは炭素と酸素からなるプラスチックで、特殊な元素を含まない。無味無臭で食品用途に適している他、リサイクルしやすく、燃焼しても有害なガスを発生しないなど、地球環境への影響が少ない材料である。しかし、スチレンは吸入によるめまい・頭痛・皮膚炎等の症状、人に対する発がん性を示す可能性がある。	
	・ホルムアルデヒドの放散量の規制			
	JIS,JASのJIE2、FC2、無等級	0.12 mg/m ³ ・h超	使用禁止	
	F☆☆、F☆☆☆	0.005mg/m ³ ・h超、0.12mg/m ³ ・h以下	使用面積制限	
F☆☆☆☆	0.005mg/m ³ ・h以下	制限なし		
・「ホルムアルデヒド・4VOCの放散量が規定値以上の内装材」は、以下の材料の使用状況について診断する。				
ホルムアルデヒドは、☆数によって使用面積が制限されるが、F☆☆☆☆を使用していれば問題ないとする。VOCは、「建材からのVOC放散速度基準に関する表示制度運用に係わる基本的事項」に基づき、基準適合品には統一マークとして「4VOC基準適合」(商標登録証)と表示してある。メーカーの自主基準値によるが、塗料は水溶性を使用していれば問題ないとする。				
建築用ボード類(合板・繊維版など)	ホルムアルデヒド			
壁紙	ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン			
床材	ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン			
接着剤	ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン			
塗料(溶剤型)	ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン			
仕上塗材(溶剤型)	ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン			
断熱材	ホルムアルデヒド、スチレン			

(9) 診断シート (S. 安全性診断/生活環境安全性/水質安全性/水質安全性の確保)

S	安全性診断	リセット	07
	S3 生活環境安全性	S3.2 水質安全性	S3.2.1 水質安全性の確保

水質安全性の確保は、水質検査による安全性の確認、給水・給湯の品質を確保するための要件を満たしているか目視の限り診断する。

診断	水質検査で「水質の安全性を確認」している	Y	「給水・給湯の品質を確保するための要件」を満たしている	H5	問題なし	重要課題
		N		Y		
				N	H1	問題あり

改善策	配管の改修工事	改修配管長さ	m
	水質調査	調査箇所数	箇所
	改善策なし	危険度診断	

改善費用	配管の改修工事費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	水質調査費	0 千円		

・「水質安全性の確認」は、ビル管理法の以下の27項目(消毒副生成物12項目含む)の内必要となる項目について、水質検査の有無および安全性の確認を診断する。

1	一般細菌	6か月に1回
2	大腸菌	
3	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	
4	塩化物イオン	
5	有機物(全有機炭素(TOC)の量)	
6	pH値	
7	味	
8	臭気	
9	色度	
10	濁度	
11	鉛及びその他化合物	1年に1回
12	亜鉛及びその他化合物	
13	鉄及びその他化合物	
14	銅及びその他化合物	
15	蒸発残留物	
16	シアン化物イオン及び塩化シアン	
17	塩素酸	
18	クロロ酢酸	
19	クロロホルム	
20	ジクロロ酢酸	
21	ジブロモクロロメタン	
22	臭素酸	
23	総トリハロメタン	
24	トリクロロ酢酸	
25	ブロモジクロロメタン	
26	ブロモホルム	
27	ホルムアルデヒド	

・「給水・給湯の品質を確保するための要件」

記号	給水・給湯の品質を確保するための要件	備考
①	給水管には、破損、腐食、詰りおよび勾配異常などによる、水質劣化を防止する措置	現地確認
②	給水機器には、故障、破損、腐食および詰りなどによる、水質劣化を防止する措置	現地確認
③	給湯配管には、破損、腐食、詰りおよび勾配異常などによる、給湯の水質劣化を防止する措置	現地確認
④	給湯設備機器には、故障、破損、腐食および詰りなどによる、給湯の水質劣化を防止する措置	現地確認
⑤	受水槽、圧力水槽、高架水槽には、破損、腐食および異物混入による、水質劣化を防止する措置	現地確認
⑥	飲料水として使用できない中水などは、その旨を給水管所に明示する	現地確認

(10) 診断シート (S. 安全性診断／生活環境安全性／傷害・損傷防止性／付帯施設事故防止性)

S	安全性診断	リセット	08
	S3 生活環境安全性	S3.3 傷害・損傷防止性	S3.3.1 付帯施設事故防止性

付帯施設事故防止性の確保は、建物の稼働部分を有する装置、昇降設備、搬送設備および物流設備による危険を防止するための要件を満たしているか目視の限り診断する。

診断	2005年以降に建設された建物である	Y		H5	問題なし	重要課題
		N	「稼働装置による危険を防止するための要件」を満たしている	Y		
				N	H1	

改善策	自動ドア・回転ドア改修工事	改修箇所数		箇所
	シャッター改修工事	改修箇所数		箇所
	改善策なし	危険度診断		

改善費用	自動ドア・回転ドア改修工事費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	シャッター改修工事費	0 千円		

参考資料	<p>・稼働装置による危険を防止するための要件</p> <p>建物の稼働装置による事故に対する危険を防止するためには、次の各要件を満たす。</p>			
	①	建物の稼働部分を有する装置(自動ドア・回転ドアなど)には、はさまれなどの事故を防止する安全措置を講じる		
	②	建物の稼働部分を有する装置(シャッターなど)には、巻き込み、はさまれなどの事故を防止する安全措置を講じる		
	③	昇降設備(エレベーター・ダムウェーターなど)には、落下、衝突、巻き込みなどの事故を防止する安全措置を講じる		
	④	搬送設備(エスカレーター・動く歩道など)には、落下、衝突、巻き込みなどの事故を防止する安全措置を講じる		
	⑤	これらの稼働装置には、各機器の危険の種別に応じて、はさまれ注意、接触注意および積載制限などの安全表示を明示する		
	<p>・自動ドアの安全対策 (出典: 全国自動ドア協会ホームページより抜粋、引用)</p> <p>①自動ドアの供給者は通行者の不注意などによって起こり得る現象を想定した上で、通行者の安全性確保のための諸対策を行う。また供給者は関係者に対して自動ドアの特性、事故防止対策、管理利用下の留意事項などについて十分説明することが大切である。</p> <p>②安全対策の関係主体: 自動ドアの安全対策は、自動ドアを設置する建物の計画を行う建築設計者・発注者、自動ドアの製造者・販売者・施工者・点検整備者、および建物管理者などそれぞれにおいて講じる必要がある。</p>			
	<p>・シャッターの危害防止機構 (出典: (社)日本シャッター・ドア協会ホームページより抜粋、引用)</p> <p>①平成17年7月の改正建築基準法施行令により、同年12月1日より「閉鎖作動時の危害防止機構等の設置」が義務づけられた。</p> <p>②防火シャッター、防火戸、スクリーン、昇降機の出入り口の戸などを新たに設置する場合には、「閉鎖作動時の危害防止機構等の設置」が義務づけられている。</p> <p>③障害物感知装置付き防火シャッターとは、シャッター最下端の障害物感知板に人が接触すると閉鎖作動を停止し、その後、人がいなくなったとき、再び降下を開始し、完全に閉鎖する方式である。</p>			
	<p>・エレベーターの地震対策</p> <p>①新設エレベーターについて初期微動で感知するP波感知器型の「地震時管制運転装置」の設置の義務化。</p>			
	<p>・エスカレーター地震対策</p> <p>①落下防止対策として、かかり代の昇降高さ(揚程)の1/40以上あるいは落下防止ワイヤーの義務化。</p>			

(11) 診断シート（S. 安全性診断／生活環境安全性／有害物質排除性／アスベスト排除）

S	安全性診断	リセット	09
	S3 生活環境安全性	S3.4 有害物質排除性	S3.4.1 アスベスト排除

アスベスト排除は、建設年が飛散性レベル1、2のアスベストを含有する材料の使用された期間であるかを診断し、使用されている場合、除去・封印などの対策について目視の限り診断する。

診断	1960～1990年の建設でない あるいは飛散性レベル1、2のアス ベストを含有する材料を使用してい ない	Y		H5	問題なし	重要課題
		N		H2		
				H1		

改善策	アスベスト含有調査	調査箇所数		箇所
	アスベスト除去工事	延床面積に対する比率		%
	アスベスト封印工事	延床面積に対する比率		%
	改善策なし	危険度診断		

改善費用	アスベスト含有調査費	0 千円	コスト診断	千円/m ²
	アスベスト除去工事費	0 千円		
	アスベスト封印工事費	0 千円		

・アスベスト排除は、飛散性レベル1、2のアスベストの使用期間1960～1990年について診断する。煙突用石綿断熱材については1990年を超えて使用されているので、有無を確認する。

・鉄骨の耐火被覆材、天井の吸音吹付け材などに含まれ、特別管理廃棄物なので、調査して確認し含有している場合は法に定められた処理および保管の基準に従って除去あるいは封印する。

建 材	商品名	期間	判定方法	使用部位	
飛散性レベル1	吹付けアスベスト	プロベスト、オパベスト、サーモテックスA、トムレックス、リンベツト、コーベックスA、ヘイフレックス、スターレックス、ペリコート	1962～1975	外見の特徴は表面が綿状で柔らかい。針は容易に貫入し、その深さは数cm程度である。青色、灰色、白色及び茶色に仕上がっている青色の場合は、クロシドライト（青石綿）による吹付け石綿であり、茶色の場合は、アモサイト（茶石綿）による吹付け石綿である。2層吹きになっている場合は、下吹きが青色若しくは灰色、上吹きが白色の場合は吹付け石綿である。	鉄骨の梁、柱、鉄板床の耐火被覆 空調機械室 ボイラー室や昇降機などの機械室 駐車場の天井、壁
	吹付けロックウール（乾式）	スプレーテックス、スプレーエース、スプレークラフト、サーモテックス、ニッカウール、プロベストR、ヘーフレックス、浅野ダイアブロック、コーベックス-R、スプレーコート、スターレックス-R、オパベストR、バルカロック、ペリコートR、タイカレックス	1961～1980	表面が綿状で柔らかい（吹付けアスベストと同様）。針は容易に貫入し、その深さは数cm程度である。材料の色、光沢は、外見上吹付け石綿と類似しており、吹付け石綿の識別方法に該当しないものは、これである可能性が高い。	鉄骨の梁、柱、鉄板床の耐火被覆 空調機械室 ボイラー室や昇降機などの機械室 駐車場の天井、壁
	同上（湿式）	トムウエット、ATM-120、バルカウエット、プロベストウエット、スプレーコートウエット、サンウエット、スプレーウエット	1970～1990		
	吹付けパーミキュライト（ひる石）	パーミライト、ミクライト、ウォールコートM（折板用）	1965～1989	表面は平坦ではなく、骨材と骨材の間に小さなすき間が見受けられ、少し力を入れてさわると弾力が感じられる場合が多い。	断熱・吸音の目的で、結露の可能性がある室の天井や吸音の必要のある天井
	パーライト吹付	アスロック、ダンコートF	1967～1990	針を材料に刺しても容易に貫入することはないが、全く貫入しないわけではない。	
飛散性レベル2	折板裏打ち石綿断熱材	鋼板の屋根材（折板）に石綿を貼り付けたもの		折板屋根の裏側	折板屋根使用の建物の屋根裏
	煙突用石綿断熱材	カボスタック、ニューカボスタック、ハイスタック	1964～1996	煙突の断熱材	煙突
	耐火被覆板	トムボード、プロベストボード、リフライト、サーモボード、コーベックスマット	1963～1983	鉄骨の耐火被覆板	鉄骨耐火被覆
	石綿保温材	スポンジボード、スポンジカバー、カボサイト	1960～1979		
	珪藻土保温材	珪藻土保温材1号	1964～1974		

・非飛散性アスベスト（飛散性レベル3）は、解体あるいは改修するときに飛散しないような措置、適正な処分を行う必要があり、2004年以前に建設された外壁および屋根のサイディング板、スレート板など以下のような窯業系建材に含まれている可能性があるが、ここでは診断しない。
波板石綿スレート、石綿含有ビニル床タイル、平板石綿屋根スレート、石綿セメント板サイディング、石綿含有珪酸カルシウム板

(12) 診断シート (S. 安全性診断 / 生活環境安全性 / 有害物質排除性 / PCB排除)

S	安全性診断	リセット	10
	S3 生活環境安全性	S3.4 有害物質排除性	S3.4.2 PCB排除

PCB排除は、トランス(変圧器)・コンデンサ(蓄電器)などの絶縁油を使った機器、蛍光灯の安定器およびポリサルファイドシーリングについて、建設年がPCBを含有する材料の使用された期間であるかどうかを診断し、使用されている場合は調査により使用場所を把握しているかどうかを診断する。

診断	1957～1972年の建設でない あるいはPCBを使用したトランス、 コンデンサ、蛍光灯およびシーリング を使用していない	Y		H5	問題なし	重要課題
		N	トランス、コンデンサ、蛍光灯およびシーリングに対してPCB含有の調査を行い使用場所を把握している	H2		
		N		H1	問題あり	

改善策	PCB含有の調査	調査箇所数		箇所
	変圧器の交換工事	延床面積	0	m ²
	蛍光灯照明器具の交換工事	対象箇所数		箇所
	シーリング改修工事	延床面積	0	m ²
	改善策なし	危険度診断		

改善費用	PCB含有の調査費	0	千円	コスト診断	千円/m ²
	変圧器交換工事費	0	千円		
	蛍光灯照明器具交換工事費	0	千円		
	シーリング改修工事費	0	千円		

参考資料	<p>・PCB排除は、建設年によるポリサルファイドシーリング、変圧器、コンデンサまたは蛍光灯の安定器がPCBを含有していないことを目視の限り診断する。</p> <p>・ポリサルファイドシーリングのPCB</p> <p>建築用シーリング材とは、建物の外壁などを構成するガラスやサッシ、パネルなどの各種部材間(目地)に防水性・気密性を確保する目的で使用される材料である。 その主成分によって7種類に分類されており、それらの1種であるポリサルファイド系は、目地の動きに追従する弾性系シーリング材として、1958年に米国から輸入され、1963年に国産化された材料である。 PCBは、そのポリサルファイド系シーリング材の可塑剤として輸入品時代から、使用を中止した1972年春まで用いられていた。</p>
	<p>・トランス(変圧器)・コンデンサ(蓄電器)のPCB</p> <p>1972年以前に製造されたトランス・コンデンサは、絶縁油にPCBが混入している可能性がある。 1972年の通商産業省(当時)の通達に基づき、電気機器へのPCBの使用が全面的に中止されたが、調査によると1989年以前に製造された電気絶縁油には、微量のPCBが混入している可能性がある。 したがって、1990年以降に製造された電気絶縁油使用機器についてはPCB混入がないと判断できる。 電気絶縁油使用機器とは、油入変圧器、電力用コンデンサ、計器用変成器、リアクトル、電圧調整器、整流器、開閉器、遮断器等の絶縁油使用製品などである。</p>
	<p>・蛍光灯安定器のPCB</p> <p>蛍光灯は、1957年から1972年8月までの間に製造された機器の内、一部の放電灯安定器にPCB入りコンデンサが使用されていた。</p>
	<p>・PCB含有物は、特別管理廃棄物であるので、特定の処理施設で処理する必要がある。</p>

(13) 診断シート（S. 安全性診断／バリアフリー／バリアフリーへの対応性）

S	安全性診断	リセット	11
	S3 生活環境安全性	S3.5 バリアフリー	S3.5.1 バリアフリーへの対応性

バリアフリーへの対応性は、特定建築物の廊下、階段、傾斜路、便所および出入口について、バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準への対応を目視により診断する。

診断	特定建築物に該当しない	Y		H5	問題なし	重要課題
		Y	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限レベル)を満たしている	H3		
		N		H1	問題あり	

改善策	■	段差解消工事	改修箇所数		箇所
	■	手すり設置工事	改修箇所数		箇所
	■	出入口扉改修工事	改修箇所数		箇所
	✓	改善策なし	危険度診断		

改善費用	・ 段差解消工事費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	・ 手すり設置工事費	0	千円		
	・ 出入口扉改修費	0	千円		

参考資料	<p>・「特定建築物」とは、多数の人が利用する建物で、以下のものをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 2. 病院又は診療所 3. 劇場、観覧場、映画館又は演芸場 4. 集会場又は公会堂 5. 展示場 6. 卸売市場又は百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 7. ホテル又は旅館 8. 事務所 9. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 10. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 11. 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの 12. 体育館、水泳場、ボート場その他これらに類する運動施設又は遊技場 13. 博物館、美術館又は図書館 14. 公衆浴場 15. 飲食店又はキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 16. 理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービスを営む店舗 17. 自動車教習所又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 18. 工場 19. 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの 20. 自動車の停留又は駐車のための施設 21. 公衆便所 22. 共用歩廊 																					
	<p>・バリアフリー新法とは、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性にかんがみ、公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善するための措置、一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれら間の経路を構成する道路、駅前広場、通路その他の施設の一体的な整備を推進するための措置その他の措置を講ずることにより、高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする法律である。</p>																					
	<p>・バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">①</td> <td style="text-align: center;">廊下</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・車椅子と人がすれ違える廊下 ・通路中の確保(1.2m) ・区間50m以内ごとに車いすが転回可能な場所がある </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">②</td> <td style="text-align: center;">階段</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設けている ・段は識別しやすく、滑りにくく、つまづきにくい ・上段に点字ブロックの敷設 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③</td> <td style="text-align: center;">傾斜路</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・幅は120cm以上(階段に併設する場合は90cm以上)である ・勾配は1/12以下(高さ16cm以下の場合1/8以下)である ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踵場を設けている </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">④</td> <td style="text-align: center;">便所</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレの一部に車椅子用のトイレがひとつはある ・水洗器具(オストメイト対応)を設けた ・床置き式の小便器、壁掛式小便器(受け口高さ35cm以下)を設けている </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">⑤</td> <td style="text-align: center;">出入口</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・幅は80cm以上であるか ・戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">⑥</td> <td style="text-align: center;">エレベーター</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・目の不自由な人も利用し易いエレベーターがある ・出入口の幅は80cm以上である ・かごの奥行きは135cm以上であるか ・乗降ロビーは水平で、150cm角以上であるか </td> </tr> </table>					①	廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子と人がすれ違える廊下 ・通路中の確保(1.2m) ・区間50m以内ごとに車いすが転回可能な場所がある 	②	階段	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設けている ・段は識別しやすく、滑りにくく、つまづきにくい ・上段に点字ブロックの敷設 	③	傾斜路	<ul style="list-style-type: none"> ・幅は120cm以上(階段に併設する場合は90cm以上)である ・勾配は1/12以下(高さ16cm以下の場合1/8以下)である ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踵場を設けている 	④	便所	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの一部に車椅子用のトイレがひとつはある ・水洗器具(オストメイト対応)を設けた ・床置き式の小便器、壁掛式小便器(受け口高さ35cm以下)を設けている 	⑤	出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・幅は80cm以上であるか ・戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか 	⑥	エレベーター
①	廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子と人がすれ違える廊下 ・通路中の確保(1.2m) ・区間50m以内ごとに車いすが転回可能な場所がある 																				
②	階段	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設けている ・段は識別しやすく、滑りにくく、つまづきにくい ・上段に点字ブロックの敷設 																				
③	傾斜路	<ul style="list-style-type: none"> ・幅は120cm以上(階段に併設する場合は90cm以上)である ・勾配は1/12以下(高さ16cm以下の場合1/8以下)である ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踵場を設けている 																				
④	便所	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの一部に車椅子用のトイレがひとつはある ・水洗器具(オストメイト対応)を設けた ・床置き式の小便器、壁掛式小便器(受け口高さ35cm以下)を設けている 																				
⑤	出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・幅は80cm以上であるか ・戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか 																				
⑥	エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・目の不自由な人も利用し易いエレベーターがある ・出入口の幅は80cm以上である ・かごの奥行きは135cm以上であるか ・乗降ロビーは水平で、150cm角以上であるか 																				

(14) 診断シート (D. 不具合性診断/耐用性/耐久性/経過年数)

D	不具合性診断	リセット	12
	D1 耐用性	D1.1 耐久性	D1.1.1 経過年数

経過年数は、竣工後の経過年数と構造別耐用年数との関係について診断する。

診断	経過年数が構造別耐用年数の50%を超えていない	Y	経過年数が構造別耐用年数を超えていない	Y	F5	問題なし	重要課題
		N		N	F3		
		Y		F2			
		N		F1	問題あり		

改善策	大規模修繕工事	延床面積	0 m ²
	改善策なし	劣化度診断	

改善費用	大規模修繕工事費	0 千円	コスト診断	千円/m ²
------	----------	------	-------	-------------------

・「構造別耐用年数」の設定は、立地・建設材料・管理などによって一様でなく困難である。ここでは、実際に使用されている建物を考え、法耐用年数や公営住宅法耐用年数よりも大きく以下のように設定する。

記号	構造	法耐用年数		公営住宅法耐用年数	本診断設定耐用年数
		事務所	店舗・住宅		
①	鉄筋鉄骨コンクリート造・鉄筋コンクリート造	65	60	耐火構造: 70	70
②	レンガ・石・ブロック造	50	45	簡易耐火構造 2階建: 45	57
③	重量鉄骨造	45	40		53
④	軽量鉄骨造	34	30	木造平屋・簡易耐火構造平屋建: 30	42
		24	20		
⑤	木造	26	24		42

参考資料

・「経過年数と構造別耐用年数との関係」
経過年数が構造別耐用年数の50%以下、構造別耐用年数、構造別耐用年数20年超であるか、以下の表で診断する。

記号	構造	D4	D3	D2	D1
		構造別耐用年数 50%	構造別耐用年数	構造別耐用年数 20年以下	構造別耐用年数 20年超
①	鉄筋鉄骨コンクリート造・鉄筋コンクリート造	≤35	35< ≤70	70< ≤90	90<
②	レンガ・石・ブロック造	≤28	28< ≤57	57< ≤77	77<
③	重量鉄骨造	≤26	26< ≤53	53< ≤73	73<
④	軽量鉄骨造	≤21	21< ≤42	42< ≤62	62<
⑤	木造	≤21	21< ≤42	42< ≤62	62<

(15) 診断シート（D. 不具合性診断／耐用性／耐久性／耐用年数（償却））

D	不具合性診断		リセット	13
	D1 耐用性	D1.1 耐久性	D1.1.2 耐用年数(償却)	

耐用年数(償却)は、建物の用途による法定耐用年数と、建物の問題となる傾きを計測によって診断する。

診断	竣工後の経過年数が「用途による法定耐用年数」を超えていない	Y	建物の傾き(計測による)が6/1000以上ある	F5	問題なし	重要課題
		N		Y		
				N	F1	問題あり

改善策	■	大規模改修工事	延床面積	0 m ²
	✓	改善策なし	劣化度診断	

改善費用	・ 大規模改修工事費	0	千円	コスト診断	千円/m ²

・「用途による法定耐用年数(年)」

構造又は用途		1998年改正	1989年改正
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	事務所用	50年	65年
	店舗、住宅用等	47年	60年
れんが造、石造又はブロック造	事務所用等	41年	50年
	店舗、住宅用等	38年	45年
金属造(骨格の肉厚が4mmを越えるもの)	事務所用等	38年	45年
	店舗、住宅用等	34年	40年
金属造(骨格の肉厚が3mmを越え4mm以下のもの)	事務所用等	30年	34年
	店舗、住宅用等	27年	30年
金属造(骨格の肉厚が3mm以下のもの)	事務所用等	22年	24年
	店舗、住宅用等	19年	20年
木造又は合成樹脂	事務所用等	24年	26年
	店舗用、住宅用等	22年	24年

・本診断における「建物の問題となる傾き(計測による)」は以下による。

記号	構造	問題となる傾き	本診断の傾き
①	鉄骨鉄筋または鉄筋コンクリート造	3/1000 以上	6/1000以上
②	れんが、石、ブロック	5/1000以上	
③	鉄骨造	6/1000以上	
④	木造または合成樹脂	6/1000以上	

・住宅の品質確保の促進等に関する法律第70条の規定に基づき、建設省告示第1653号住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準 第3の1・抜粋

3/1000未満の勾配	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が低い
3/1000以上6/1000未満の勾配の傾斜	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が一定程度存する
6/1000以上の勾配	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高い

(16) 診断シート (D. 不具合性診断/耐用性/耐久性/設備の耐用年数)

D	不具合性診断		リセット	14
	D1 耐用性	D1.1 耐久性	D1.1.3 設備の耐用年数	

設備の設備の耐用年数は、空調・給排水設備の配管の経年劣化と、接合部の問題発生について目視により診断する。

診断	空調・給排水設備の配管の経過年数は20年未満である	Y		F5	問題なし	重要課題
		N	「配管の接合部の問題点」が生じていない	Y		
				N	F1	

改善策	■ 接合部改修工事	改修箇所数		箇所
	■ 配管の清掃	延床面積	0	㎡
	■ 配管の交換工事	延床面積	0	㎡
	✓ 改善策なし	劣化度診断		

改善費用	・ 接合部改修工事費	0	千円	コスト診断		千円/㎡
	・ 配管清掃費	0	千円			
	・ 配管交換工事費	0	千円			

・ 空調・給排水設備の配管の寿命は、立地・配管材料・管理などによって一様でなく、定量化は困難であるが、ここでは下表の材質による配管の寿命(年)をみて平均的に20年として診断する。

・ 材質による配管の寿命(年)

記号	配管区分	配管材料	耐用年数	本診断
①	給 水	ビニル管	20	20
②		炭素鋼鋼管(白)	20	
③		塩ビライニング鋼管	25	
④		ステンレス管	30	
⑤	給 湯	鋼管	15	
⑥		炭素鋼鋼管(白)	18	
⑦		ステンレス管	30	
⑧	排 水	炭素鋼鋼管(白)	18	
⑨		鋳鉄管	20	
⑩		ビニル管	25	
⑪		ヒューム管	30	
⑫		冷温水・冷媒	炭素鋼鋼管(白)	
⑬	鋼管		30	

・ 「配管接合部の問題」は、以下の要件を診断する。

記号	配管接合部の問題項目	問題点問題点
①	配管接合部からの水・液漏れ	水・液漏れ
②	配管接合部のはずれ	はずれによる水・液漏れ
③	配管接合部のわれ	われによる水・液漏れ
④	配管汚染巣となる配管接合部のたまり	接合部のたまりによる給水の濁り
⑤	配管接合部の劣化	劣化による水・液漏れ
⑥	配管接合部の保温材のはずれ	保温材はずれによる配管の露出

(17) 診断シート（D. 不具合性診断／建物・工作物の不具合現況／構造の不具合現況／基礎の不具合現況）

D	不具合性診断		リセット	15
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.1 構造の不具合現況	D2.1.1 基礎の不具合現況	

基礎の不具合は、目視の限り以下の不具合項目について、目視および簡単な計測による現地確認によって診断する。

診断	「基礎の不具合項目」に該当するものはない	Y		F5	問題なし	重要課題	
		N	基礎の不具合項目の内、重大な欠陥はない	Y			F3
				N			F1

改善策	■	基礎ひび割れ・欠損補修工事	基礎面積(建築面積×0.2)に対する補修比率	%
	■	基礎周辺埋戻工事	基礎長さ(建築面積×0.4)に対する埋戻比率	%
	✓	改善策なし	劣化度診断	

改善費用	■	基礎ひび割れ・欠損補修工事費	0	千円	コスト診断	千円/m ²
	■	基礎周辺埋戻工事費	0	千円		

・「基礎の不具合項目」は以下による。

記号	基礎の不具合項目	備考
①	周辺の地盤で崩壊しそうなところはないか	現地確認
②	基礎のひび割れはないか	現地確認
③	基礎の損傷・欠損はないか	現地確認
④	基礎の変形はないか	現地確認
⑤	基礎および周辺地盤の不同沈下はないか	現地確認
⑥	根入深さは確保されているか	現地確認

・「基礎における重大な欠陥」とは、以下による。

記号	基礎における重大な欠陥項目	重大な欠陥
①	基礎および周辺地盤の不同沈下	基礎傾斜: 6/1000以上
②	基礎のひび割れ	0.5mm以上のひび割れ
③	基礎の損傷・欠損	大きな欠損
④	根入深さの確保	基礎底の露出

(18) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/構造の不具合現況/躯体の不具合現況 (RC造))

D	不具合性診断		リセット	16
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.1 構造の不具合現況	D2.1.2 躯体の不具合現況 (RC造)	

RC造の躯体の不具合は、RC造の場合のみで、目視の限り以下の不具合項目について、目視および簡単な計測による現地確認によって診断する。

診断	躯体の不具合項目に該当するものはない	Y	躯体の不具合項目の内、重大な欠陥はない	F5	問題なし	重要課題
		N		F3		
		Y		F1	問題あり	
		N				

改善策	ひび割れ補修工事	補修箇所数		箇所
	爆裂補修	補修箇所数		箇所
	改善策なし	劣化度診断		

改善費用	ひび割れ補修工事	0	千円	コスト診断		千円/㎡
	爆裂補修工事費	0	千円			

参考資料	・「RC造の躯体の不具合項目」は以下による。		
	記号	RC造の躯体の不具合項目	備考
	①	躯体のひび割れがないか	現地確認
	②	躯体の変形はないか	現地確認
	③	改修などによる躯体の欠損はないか	現地確認
	④	鉄筋等の錆による躯体の爆裂がないか	現地確認
	⑤	躯体の表面劣化・白華現象はないか(コンクリート中性化の始まり)	現地確認
	・「RC造の躯体における重大な欠陥」とは、以下による。		
	記号	RC造の躯体における重大な欠陥項目	重大な欠陥
	①	躯体のひび割れ	0.5mm以上のひび割れ
②	躯体(柱・壁)の傾斜	6/1000以上の傾き	
③	爆裂による鉄筋の露出	鉄筋の露出	

(19) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/構造の不具合現況/土台・柱・梁などの不具合現況 (W, S造))

D	不具合性診断		リセット	17
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.1 構造の不具合現況	D2.1.3 土台・柱・梁などの不具合現況(W,S造)	

土台、柱、梁の不具合は、木造・鉄骨造の場合のみで、目視の限り以下の不具合項目について、目視による現地確認によって診断する。

診断	「土台、柱、梁の不具合項目」に該当するものはない	Y		F5	問題なし	重要課題
		N	「土台、柱、梁の不具合項目における重大な欠陥」はない	F3 F1		

改善策	防虫処理	延床面積	0	㎡
	不朽処理	延床面積に対する補修比率		%
	土台、柱、梁補修工事	延床面積に対する補修比率		%
	接合部補修工事	延床面積に対する補修比率		%
	アンカー補修工事	延床面積に対する補修比率		%
	改善策なし	劣化度診断		

改善費用	防虫処理費	0	千円	コスト診断		千円/㎡
	不朽処理費	0	千円			
	土台、柱、梁の補修工事費	0	千円			
	接合部補修工事費	0	千円			
	アンカー補修工事費	0	千円			

参考資料	・「土台、柱、梁の不具合項目」は以下による。		
	記号	土台、柱、梁などの不具合項目	備考
	①	土台、柱、梁の割れがないか	
	②	土台、柱、梁の接合部の脱落・剥離がないか	
	③	土台、柱、梁の虫害がないか	
	④	土台、柱、梁の不朽・腐食がないか	
	⑤	土台、柱、梁の緩みはないか	
	⑥	土台・ベースプレートは基礎にしっかりとアンカーされているか	
・「土台、柱、梁における重大な欠陥」とは、以下による。			
記号	土台、柱、梁などにおける重大な欠陥項目	重大な欠陥	
①	虫害による土台、柱、梁の断面欠損	虫害による断面欠損	
②	不朽・腐食による土台、柱、梁の断面欠損	土台、柱、梁の著しい断面欠損	
③	柱、梁の断面欠損	土台、柱、梁の著しい断面欠損	
④	接合部の脱落・剥離	接合部の脱落	
⑤	土台・ベースプレートのアンカー不良	アンカーの定着不足	

(20) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/外部仕上の不具合現況/陸屋根の不具合現況)

D	不具合性診断	リセット	18
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.2 外部仕上の不具合現況	D2.2.1 陸屋根の不具合現況

陸屋根の不具合は、陸屋根の防水の耐用年数および陸屋根の不具合項目について、目視による現地確認によって診断する。

診断	「陸屋根の防水材料は耐用年数」を超えてなく、かつ「陸屋根の不具合項目」に該当するものはない	Y		F5	問題なし	重要課題
		N	「陸屋根の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y		
		N		N	F1	問題あり

改善策	陸屋根漏水補修工事	建築面積に対する補修比率		%
	陸屋根防水張替工事	建築面積	0	㎡
	✓ 改善策なし	劣化度診断		

改善費用	陸屋根漏水補修工事費	0	千円	コスト診断		千円/㎡
	陸屋根防水張替工事費	0	千円			

参考資料	・「陸屋根の防水材料の耐用年数」(年)			
	記号	防水材料	本診断	メーカー
	①	アスファルト防水押えコンクリート	27	17
	②	アスファルト防水露出	19	13
	③	合成樹脂シート防水押えコンクリート	15	13
④	合成樹脂シート防水露出	15	13	
⑤	ウレタン塗膜防水露出	12	10	
⑥	FRP防水露出	10	13	
・「陸屋根の不具合」				
記号	陸屋根の不具合項目	備考		
①	陸屋根の排水の不良はないか	陸屋根の水溜りを現地確認		
②	陸屋根防水のふくれはないか	現地確認		
③	陸屋根の劣化・ひび割れ・腐食はないか	現地確認		
④	排水金物(ドレーン)周りの不良はないか	現地確認		
・「陸屋根の不具合における重大な欠陥」				
記号	陸屋根における重大な欠陥	重大な欠陥		
①	陸屋根防水の破損	漏水につながる箇所		
②	排水金物(ドレーン)の破損	漏水につながる箇所		
③	漏水箇所	漏水箇所		

(21) 診断シート(D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/外部仕上の不具合現況/外壁の不具合現況)

D	不具合性診断		リセット	19
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.2 外部仕上の不具合現況	D2.2.2 外壁の不具合現況	

外壁の不具合は、外壁仕上材の耐用年数および外壁の不具合項目について、目視による現地確認によって診断する。

診断	外壁仕上材は、耐用年数を超えてなく、かつ「外壁の不具合項目」に該当するものはない	Y		F5	問題なし	重要課題
		N	「外壁の不具合項目における重大な欠陥」はない	F3		
					F1	問題あり

改善策	外壁ひび割れ補修工事	壁面積(延床面積×0.5)に対する補修比率		%
	石・タイル浮調査と注入補修	壁面積(延床面積×0.5)に対する補修比率		%
	外壁塗装工事	壁面積(延床面積×0.5)	0	㎡
	✓ 改善策なし	劣化度診断		

改善費用	外壁ひび割れ補修工事費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	石・タイル浮調査と注入補修工事費	0	千円		
	外壁塗装工事費	0	千円		

参考資料	・ 外壁仕上材の耐用年数(年)		
	記号	外壁仕上材	耐用年数(本診断)
	①	石張り	60
	②	タイル張り	40
	③	合成樹脂吹付(モルタル+リシン)	15
	④	エポキシ系吹付タイル	15
	⑤	ウレタン塗膜防水露出	15
	・ 「外壁の不具合項目」		
	記号	外壁の不具合項目	備考
	①	外壁の浮き・剥離・落下はないか	現地確認
②	外壁のひび割れ・爆裂がないか	現地確認	
③	外壁の腐朽はないか	現地確認	
④	外壁のゆるみ・落下はないか	現地確認	
・ 「外部仕上における重大な欠陥」			
記号	外壁の不具合項目における重大な欠陥	重大な欠陥	
①	外壁の落下	落下につながる箇所	
②	外壁の爆裂	外壁の破損につながる箇所	
③	外壁のひび割れ	漏水につながる箇所	

(22) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/外部仕上の不具合現況/開口部の不具合現況)

D	不具合性診断		リセット	20
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.2 外部仕上の不具合現況	D2.2.3 開口部の不具合現況	

開口部の不具合は、開口部の耐用年数および開口部の不具合項目について、目視による現地確認によって診断する。

診断	開口部は、耐用年数を超えてなく、かつ「開口部の不具合項目」に該当するものはない	Y	「開口部の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y	F5	問題なし	重要課題
		N		N	F3		
				N	F1		

改善策	被せサッシによる開口部交換工事	開口部面積(実面積記入)		m ²
	開口部のガラス交換工事	開口部面積(実面積記入)		m ²
	開口部のシーリング交換工事	シーリング長さ(開口部面積×2)	0	m
	<input checked="" type="checkbox"/> 改善策なし	劣化度診断		

改善費用	被せサッシによる開口部交換工事費	0	千円	コスト診断	千円/m ²
	開口部のガラス交換工事費	0	千円		
	開口部のシーリング交換工事費	0	千円		

参考資料	・ 開口部の耐用年数(年)		
	記号	開口部の種類	耐用年数
	①	スチール建具	30
	②	アルミ建具	40
	③	ステンレス製建具	60
	④	鉄部調合ペイント	5
「開口部の不具合項目」			
記号	開口部の不具合項目	備考	
①	開口部の腐食(錆)・不朽はないか	現地確認	
②	開口部のゆるみ・落下はないか	現地確認	
③	開口部のシーリング・パテの劣化はないか	現地確認	
④	開口部のからの漏水はないか	現地確認	
⑤	開口部のガラスの破損はないか	現地確認	
・ 「開口部の不具合における重大な欠陥」			
記号	開口部の不具合項目における重大な欠陥	重大な欠陥	
①	開口部の漏水箇所	漏水箇所	
②	ガラスの破損	ガラスの落下につながる箇所	
③	ガラスのシーリング・パテの劣化	ガラスの落下につながる箇所	

(23) 診断シート (D. 不具合性診断 / 建物・工作物の不具合現況 / 内部仕上の不具合現況 / 天井の不具合現況)

D	不具合性診断	リセット	21
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.3 内部仕上の不具合現況	D2.3.1 天井の不具合現況

天井の不具合は、天井の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。

診断	「天井の不具合項目」はない	Y	「天井の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y	F5	問題なし	重要課題
		N		N	F3		

改善策	■ 天井落下防止工事	延床面積に対する補修比率		%
	■ 天井改修工事	延床面積に対する補修比率		%
	✓ 改善策なし	劣化度診断		

改善費用	・ 天井落下防止工事費	0	千円	コスト診断		千円/m ²
	・ 天井改修工事費	0	千円			

参考資料

- ・ 「天井の不具合項目」

記号	天井の不具合項目	備考
①	天井のたるみがないか	現地確認
②	天井のはずれはないか	現地確認
③	天井のひび割れ・肌別れがないか	現地確認
④	天井の剥離・落下はないか	現地確認

- ・ 「天井における重大な欠陥」

記号	天井の不具合項目における重大な欠陥	重大な欠陥
①	天井のたるみ	剥離・落下につながる箇所
②	天井のはずれ	
③	天井のひび割れ・肌別れ	

(24) 診断シート (D. 不具合性診断 / 建物・工作物の不具合現況 / 内部仕上の不具合現況 / 内壁の不具合現況)

D	不具合性診断		リセット	22
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.3 内部仕上の不具合現況	D2.3.2 内壁の不具合現況	

内壁の不具合は、内壁の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。

診断	「内壁の不具合項目」はない	Y		F5	問題なし	重要課題
		N	「内壁の不具合項目における重大な欠陥」はない	F3		
		Y		F1	問題あり	
		N				

改善策	<ul style="list-style-type: none"> 内壁剥離補修工事 	内壁面積(延床面積×1.8)に対する補修比率		%
	<ul style="list-style-type: none"> 改善策なし 	劣化度診断		

改善費用	<ul style="list-style-type: none"> 内壁剥離補修工事費 	0	千円	コスト診断		千円/m ²

参考資料	・「内壁の不具合項目」		
	記号	内壁の不具合項目	備考
	①	内壁の割れはないか	現地確認
	②	内壁の剥がれはないか	現地確認
	・「内壁の不具合項目における重大な欠陥」		
	記号	内壁の不具合項目における重大な欠陥	重大な欠陥
①	内壁の割れ	剥離・落下につながる箇所	
②	内壁の剥がれ		

(25) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/付帯設備の不具合現況/外階段・煙突等の不具合現況)

D	不具合性診断	リセット	23
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.4 付帯設備の不具合現況	D2.4.1 外階段・煙突等の不具合現況

外階段・煙突等の不具合は、煙突の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。
煙突等とは、建物の一部として、突出した部分のことで、時計塔、物見塔なども含まれる。

診断	外階段・煙突等の不具合項目はない	Y	外階段・煙突等の不具合項目の内、重大な欠陥はない	Y	F5	問題なし	重要課題
		N		Y	F3		
		N		N	F1		

改善策	■ 外階段補修工事	補修箇所数		箇所
	■ 煙突等補修工事	補修箇所数		箇所
	✓ 改善策なし	劣化度診断		

改善費用	・ 外階段補修工事費	0	千円	コスト診断		千円/㎡
	・ 煙突等補修工事費	0	千円			

参考資料

- ・ 外階段の不具合は、目視できる限り以下の不具合項目を診断する。

記号	外階段の不具合項目	備考
①	外階段の構造体の不具合はないか	現地確認
②	外階段の段板の錆はないか	現地確認
③	外階段の手すりの錆はないか	現地確認

- ・ 煙突等(時計塔、物見塔)の不具合は、目視できる限り以下の不具合項目を診断する。

記号	煙突等の不具合項目	備考
①	煙突等の傾斜はないか	現地確認
②	煙突等のひび割れ・剥離はないか	現地確認
③	煙突等の支持金物の接続の不具合はないか	現地確認

- ・ 外階段における重大な欠陥とは、外階段本体の倒壊、段板・手すりの脱落につながるものである。

記号	外階段の不具合項目	備考
①	外階段の構造体の欠損はないか	現地確認
②	外階段の錆による段板の欠損はないか	現地確認
③	外階段の錆による手すりの欠損はないか	現地確認

- ・ 煙突等(時計塔、物見塔)における重大な欠陥とは、煙突本体の倒壊、支持金物の脱落につながるものである。

記号	煙突の不具合項目における重大な欠陥項目	重大な欠陥
①	煙突等の傾斜	剥離・落下につながる箇所
②	煙突等のひび割れ・剥離	
③	煙突等の支持金物の接続の不具合	

(26) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/付帯設備の不具合現況/広告塔・吊看板等の不具合現況)

D	不具合性診断		リセット	24
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.4 付帯設備の不具合現況	D2.4.2 広告塔・吊看板等の不具合現況	

広告塔、吊看板等の不具合は、広告塔、吊看板の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。
 広告塔、吊看板等とは、建物に付帯的に取り付けられたものをいう。

診断	「広告塔、吊看板等の不具合項目」 はない	Y		F5	問題なし	重要課題
		N	「広告塔、吊看板等の不具合項目にお ける重大な欠陥」はない	Y		
					N	F2

改善策	看板面補修工事	看板面積(実面積記入)		㎡
	接続部補修工事	補修箇所数		箇所
	改善策なし	劣化度診断		

改善費用	看板面補修工事費	0	千円	コスト診断		千円/㎡
	接続部補修工事費	0	千円			

参考資料	・「広告塔、吊看板等の不具合項目」		
	記号	広告塔、吊り看板等の不具合項目	備考
	①	広告塔、吊看板等の浮き上がりはないか	現地確認
	②	広告塔、吊看板等の接続部分のゆるみ・腐食はないか	現地確認
	・「広告塔、吊り看板等における重大な欠陥」		
	記号	広告塔、吊り看板の不具合項目における重大な欠陥項目	重大な欠陥
①	広告塔、吊看板等の浮き上がり	広告塔、吊り看板本体の倒壊・脱落につながるもの	
②	広告塔、吊看板等の接続部分のゆるみ・腐食		

(27) 診断シート（D. 不具合性診断／建物・工作物の不具合現況／設備の不具合現況／電気設備の不具合現況）

D	不具合性診断		リセット	25
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.5 設備の不具合現況	D2.5.1 電気設備の不具合現況	

電気設備の不具合現況は、受電設備、配電盤、照明器具および配線・配管について、以下の電気設備の不具合項目と電気設備の不具合項目における重大な欠陥を、目視による現場確認によって診断する

診断	「電気設備の不具合項目」に該当するものはない	Y		F5	問題なし	重要課題	
		N	「電気設備の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y			F3
				N			F1

改善策	不良機器の交換工事	交換箇所数		箇所
	不良機器の補修工事	補修箇所数		箇所
	不良配線の交換工事	交換箇所数		箇所
	不良配線の補修工事	補修箇所数		箇所
	改善策なし	劣化度診断		

改善費用	不良機器交換工事費	0	千円	コスト診断		千円/m ²
	不良機器補修工事費	0	千円			
	不良配線交換工事費	0	千円			
	不良配線補修工事費	0	千円			

参考資料	・「電気設備の不具合項目」		
	記号	電気設備の不具合項目	備考
	①	機器の固定状態に不良はないか	現地確認
	②	危機の変形・損傷はないか	現地確認
	③	機器の錆、発熱、異音および異常作動はないか	現地確認
	④	漏電ブレーカーが頻繁に作動することはないか	ヒアリング
	⑤	配線の損傷・腐食、および取付状態の不良はないか	現地確認
	⑥	感電に対する保護装置に不良はないか	現地確認
	・「電気設備における重大な欠陥」		
	記号	電気設備の不具合項目	備考
①	機器の固定状態の不良	機器の異常発熱・異常作動につながるもの	
②	危機の変形・損傷		
③	機器の錆、発熱、異音および異常作動		
④	漏電ブレーカーの頻繁な作動	漏電・感電の原因となる機器・配線の不良	
⑤	配線の損傷・腐食、および取付状態の不良		
⑥	感電に対する保護装置の不良		

(28) 診断シート (D. 不具合性診断/建物・工作物の不具合現況/設備の不具合現況/機械設備の不具合現況)

D	不具合性診断	リセット	26
	D2 建築・工作物の不具合現況	D2.5 設備の不具合現況	D2.5.2 機械設備の不具合現況

機械設備の不具合現況は、機器類、水槽および配管について、以下の機械設備の不具合項目と機械設備の不具合項目における重大な欠陥を、目視による現場確認によって診断する。

診断	「機械設備の不具合項目」に該当するものはない	Y		F5	問題なし	重要課題
				F3		
		N	「機械設備の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y		F1

改善策	不良機器類交換工事	交換箇所数		箇所
	不良機器類補修工事	補修箇所数		箇所
	不良配管類交換工事	交換箇所数		箇所
	不良配管類補修工事	補修箇所数		箇所
	水槽洗浄工事	水槽容量		t
	改善策なし	劣化度診断		

改善費用	不良機器類交換工事費	0	千円	コスト診断		千円/m ²
	不良機器類補修工事費	0	千円			
	不良配管類交換工事費	0	千円			
	不良配管類補修工事費	0	千円			
	水槽洗浄費	0	千円			

参考資料	・「機械設備の不具合項目」		
	記号	機械設備の不具合項目	備考
	①	機器本体に、発熱、異音および異常作動はないか	現地確認
	②	ポンプ類の故障はないか、運転に異常はないか	現地確認
	③	フィルター類の交換は行われているか	ヒアリング
	④	内部洗浄(ドレンパンなど)は行われているか	ヒアリング
	⑤	水槽に損傷がないか	現地確認
	⑥	漏水・赤水・排水不良などの箇所がないか	ヒアリング
	⑦	配管類の腐食はないか	現地確認
	⑧	配管の支持金物に問題がないか	現地確認
・「機械設備における重大な欠陥」			
記号	機械設備の不具合項目	備考	
①	機器本体に、発熱、異音および異常作動はないか	機器の破損につながるもの	
②	ポンプ類の故障はないか、運転に異常はないか		
③	フィルター類の交換は行われているか	空気室を汚染させる空調機器本体の粉塵・汚れの堆積	
④	内部洗浄(ドレンパンなど)は行われているか		
⑤	水槽に損傷がないか	漏水・赤水の原因となる配管類の劣化	
⑥	漏水・赤水・排水不良などの箇所がないか		
⑦	配管類の腐食はないか		
⑧	配管の支持金物に問題がないか		

(29) 診断シート（D. 不具合性診断／建物・工作物の不具合現況／設備の不具合現況／防災設備の不具合現況）

D	不具合性診断	リセット	27			
D2 建築・工作物の不具合現況		D2.5 設備の不具合現況	D2.5.3 防災設備の不具合現況			
<p>防災設備の不具合は、防災設備本体について、以下の防災設備の不具合項目と防災設備の不具合項目における重大な欠陥を、ヒアリングと目視による現場確認によって診断する。 消防査察の記録があればそれで診断する。</p>						
診断	「防災設備の不具合項目」に該当するものはない	Y	「防災設備の不具合項目における重大な欠陥」はない	F5	問題なし	重要課題
		N	「防災設備の不具合項目における重大な欠陥」はない	F3		
				F1	問題あり	
改善策	非常照明設備の交換工事		補修箇所数		箇所	
	火災報知器の交換工事		補修箇所数		箇所	
	改善策なし		劣化度診断			
改善費用	非常照明設備交換工事費	0	千円	コスト診断	千円／㎡	
	火災報知器交換交換工事費	0	千円			
参考資料	・「防災設備の不具合項目」					
	記号	防災設備の不具合項目	備考			
	①	非常照明設備、誘導灯の点灯試験は行っているか	ヒアリング			
	②	消火栓・スプリンクラーの作動試験は行っているか	ヒアリング			
	③	火災報知器の作動試験は行っているか	ヒアリング			
	④	排煙設備は、正常に作動するか	現地確認			
	・「防災設備における重大な欠陥」					
	記号	防災設備における重大な欠陥項目	重大な欠陥			
	①	非常照明設備、誘導灯の点灯試験	作動試験を行っていないこと			
	②	消火栓・スプリンクラーの作動試験				
③	火災報知器の作動試験					
④	排煙設備は、正常に作動するか					

(30) 診断シート (M. 安全性診断/法的適合性/建物に関する法令における適法確認/建築基準法による適法確認)

M	安全性診断		リセット	28
	M1 法的適合性	M1.1 建物に関する法令における適法確認	M1.1.1 建築基準法による適法確認	

建築基準法に関する適法性の確認は、建築基準法の総体規定・単体規定における適法要件の項目における適法の要件の診断とその後の増改築の適法について診断する。

診断	「建築基準法の総体規定・単体規定における適法要件の項目」を満たしている	Y		R5	問題なし	重要課題
		Y	検査済証で、建設当初の適法が確認でき、その後違法の増改築をしていない	R3		
		N		R1		

改善策	・ 耐火建築物要件改善工事	延床面積に対する改善比率		%
	・ 延焼の恐れのあるところの防火性能改善工事	外壁面積に対する改善比率		%
	・ 避難階段の設置工事	改善箇所数		箇所
	・ 非常用侵入口の設置工事	改善箇所数		箇所
	・ 非常用照明装置の設置工事	改善箇所数		箇所
	・ 防火区画の改修工事	改修・新設する防火区画面積		㎡
	・ 内装制限の改修工事	延床面積に対する改善比率		%
	・ 排煙設備の改修工事	改修・新設する排煙面積		㎡
	・ 居室の採光の改修工事	改修・新設する採光窓面積		㎡
	✓ 改善策なし	対応度診断		

改善費用	・ 耐火建築物要件改善工事費	0 千円	コスト診断			千円/㎡
	・ 防火性能改善工事費	0 千円				
	・ 避難階段の設置工事費	0 千円				
	・ 非常用侵入口の設置費	0 千円				
	・ 非常用照明装置の設置工事費	0 千円				
	・ 防火区画の改修工事費	0 千円				
	・ 内装制限の改修工事費	0 千円				
	・ 排煙設備の改修工事費	0 千円				
	・ 居室の採光の改修工事費	0 千円				

参考資料	・「建築基準法の総体規定・単体規定における適法要件の項目」				
		記号	適法要件の項目	内容	
	総体規定	①	道路	接道条件を満たしている	現地確認
		②	用途地域	用途規制に適合している	設計図書確認
		③	容積率・建蔽率	容積率・建蔽率オーバー	設計図書確認
		④	高さ制限	絶対高さ・道路斜線・北側斜線・隣地斜線・日影規制が守られている	設計図書確認 現地確認
	単体規定	①	構造制限	耐火建築物の要件 延焼の恐れのあるところの防火性能を満たす	設計図書確認
		②	避難	敷地内通路、階段、歩行距離、2以上の階段の要件を満たす 避難階段・避難階の歩行距離・出口の要件を満たす 非常用侵入口の要件を満たす 非常用照明装置の設置基準を満たす	延面積1,000㎡(3階以上は500㎡)以上の居室には非常用照明装置が配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
		③	防火	防火区画の要件を満たす 内装制限の要件を満たす 排煙設備の要件を満たす	面積、堅穴、異種用途区画 内装制限 床面積の1/50
		④	居室	居室の採光の要件を満たす 居室の天井高・床高の要件を満たす 居室の換気の要件を満たす 居室のシックハウスの要件を満たす	床面積の1/5～1/10 床高:45cm、天井高:2.1m 床面積の1/20 内装材4☆、24時間換気

(31) 診断シート (M. 保全性診断/法的適合性/建物に関する法令における適法確認/その他の法規における適法確認)

M	保全性診断	リセット	29
	M1 法的適合性	M1.1 建物に関する法令における適法確認	M1.1.2 その他の法規における適法確認

その他の法規は、その他の法規の診断項目の中の大気汚染防止法、水質汚濁防止法、土壌汚染防止法、騒音防止法、振動防止規制法および悪臭防止法から、明らかに違法と思われる箇所を診断し、その対応の可能性について診断する。

診断	「その他の法規の診断項目」に対して違法性を確認できるものはない	Y	「違法箇所の対応策」を講じることが可能である	Y	R5	問題なし	重要課題
		N		N	R3		
		N		R1	問題あり		

改善策	ばい煙、粉じん、大気汚染物質対策工事	改善箇所数		箇所
	排水汚染物質、排水有害物質対策工事	改善箇所数		箇所
	土壌汚染敷地調査	調査箇所数		箇所
	騒音防止対策工事	改善箇所数		箇所
	振動防止対策工事	改善箇所数		箇所
	悪臭防止対策工事	改善箇所数		箇所
	改善策なし	対応度診断		

改善費用	・ ばい煙、粉じん、大気汚染物質対策工事費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	・ 排水汚染物質、排水有害物質対策工事費	0 千円		
	・ 土壌汚染敷地調査費	0 千円		
	・ 騒音防止対策工事費	0 千円		
	・ 振動防止対策工事費	0 千円		
	・ 悪臭防止対策工事費	0 千円		

参考資料	・ 「その他の法規の診断項目」と「違法箇所の対応策」				
	記号	対象	適法要件の項目	その他の法規の診断項目	違法箇所の対応策
	①	対象外	品確法	耐震性能はシート11による	—
	②	対象外	建築物管理法	空気質・水質安全性は、シート6,7による	—
	③	対象外	労働安全衛生法 事業所衛生基準規則	有害物質は、シート8,9による	—
	④	対象外	省エネルギー法	水・光熱費の項による	—
	⑤	対象	大気汚染防止法	ばい煙、粉じん、大気汚染物質の 明らかな排出	ばい煙、粉じん、大気汚染物質対策
	⑥	対象	水質汚濁防止法	排水汚染物質、排水有害物質の 明らかな排出	排水汚染物質、排水有害物質対策
	⑦	対象	土壌汚染防止法	明らかな、土壌汚染の敷地	土壌汚染敷地調査
	⑧	対象	騒音防止法	明らかな、騒音発生施設	騒音防止対策
	⑨	対象	振動防止規制法	明らかな、振動発生施設	振動防止対策
	⑩	対象	悪臭防止法	明らかな、悪臭発生施設	悪臭防止対策
	⑪	対象外	不動産登記法	不動産登記図書シート33による	—
⑫	対象外	学校法		—	

(32) 診断シート (M. 安全性診断/法的適合性/消防に関する法令における適法確認/消防法における適法確認)

M	安全性診断		リセット	30
	M1 法的適合性	M1.2 消防に関する法令における適法確認	M1.2.1 消防法における適法確認	

消防に関する法令の適法確認は、以下の消火設備の設置基準を満たしているか、確認申請の検査済証によって建設当初の適法性が確認できることを診断する。

診断	「その他の法規の診断項目」に対して違法性を確認できるものはない	Y		R5	問題なし	重要課題
		N	「違法箇所の対応策」を講じることが可能である	Y		
				N	R1	

改善策	消火器設置工事	改善箇所数		箇所
	屋内消火栓設置工事	改善箇所数		箇所
	自動火災報知設備設置工事	改善箇所数		箇所
	警報機(ガス漏れ・漏電)設置工事	改善箇所数		箇所
	非常警報機器・設備設置工事	改善箇所数		箇所
	誘導灯・誘導標識設置工事	改善箇所数		箇所
	消防用水設置工事	改善箇所数		箇所
	<input checked="" type="checkbox"/> 改善策なし	対応度診断		

改善費用	消火設備改善工事費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	屋内消火栓設置工事費	0 千円		
	自動火災報知設備設置工事費	0 千円		
	警報機(ガス漏れ・漏電)設置工事費	0 千円		
	非常警報機器・設備設置工事費	0 千円		
	誘導灯・誘導標識設置工事費	0 千円		
	消防用水設置工事費	0 千円		

参考資料	・「消火設備の設置基準」			
	消防査察の記録があればそれで診断してよい。			
	記号	適法要件項目	設置基準	内容
	①	消火器	延面積50㎡以上	消火器が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
	②	屋内消火栓	延面積700㎡以上 (地階・4階以上は150㎡)	屋内消火栓設備が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
	③	スプリンクラー設備	延面積6,000㎡以上 (地階・4階以上は1,000㎡)	スプリンクラー設備が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
	④	自動火災報知設備	一般、地階、3階以上:延面積300㎡以上 (共同住宅・学校・図書館・車庫は500㎡)	自動火災報知設備が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
	⑤	警報機(ガス漏れ・漏電)	延面積1,000㎡以上	警報機が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
	⑥	非常警報機器・設備	50人以上収容する建物	非常警報機器・設備が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない
	⑦	誘導灯・誘導標識	建物の必要な箇所	誘導灯・誘導標識が、消防法の関連規定に適合しており、適正に配備されている
⑧	消防用水	敷地面積20,000㎡以上 耐火建築物延面積15,000㎡以上 準耐火建築物延面積10,000㎡以上 その他延面積5,000㎡以上	消防用水が適正に配置されており、破損、変形、腐食および阻害要因がない	

(33) 診断シート（M. 安全性診断／法的適合性／条例における適法確認／県条例における適法確認）

M	安全性診断		リセット	31
	M1 法的適合性	M1.3 条例における適法確認	M1.3.1 県条例における適法確認	

県条例における適法性は、埼玉県建築基準法施行条例の「がけ条例」および敷地と道路との関係への適法条件をを満たしているか診断する。

診断	埼玉県建築基準法施行条例の「がけ条例」の適法条件を満たしている	Y		R5	問題なし	重要課題
		N	埼玉県建築基準法施行条例の「敷地と道路との関係」を満たしている	Y		
		N		R1	問題あり	

改善策	☐	がけ地対策改善工事	改善長さ	m
	☑	改善策なし	対応度診断	

改善費用	☐	がけ地対策改善工事費	0 千円	コスト診断	千円/㎡

埼玉県建築基準法施行条例

・「がけ条例」

2mをこえるがけの下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築し、又はその敷地を造成する場合においては以下の条件を満たす。

①	高さ2mをこえる擁壁を設ける
②	斜面のこう配が30度以下のがけ、堅固な地盤を切つて斜面としたがけ又は特殊な構法によるがけで安全上支障がないと認められるもの場合は良い
③	がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁が構造耐力上支障がないと認められる場合は良い
④	がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、がけの崩壊に対して安全であると認められる場合は良い

参考資料

・「敷地と道路との関係」

①	建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合	路地状部分の長さ	路地状部分の幅員 延べ面積 ≤ 2,500㎡	路地状部分の幅員 延べ面積 > 2,500㎡
		< 10m	2m	3m
10m ≤	< 15m	2.5m	3.5m	
15m ≤	< 20m	3m	4m	
20m ≤		4m	4m	
②	大規模建築物の敷地と道路との関係	延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地	6m以上避難上有効に接道	
③	長屋の出入口	長屋の各戸の主要な出入口	道路又は道路、公園、広場等の空地に通じる幅員3m以上敷地内の通路に接する	
		三戸建て以下、耐火建築物又は準耐火建築物の長屋に係るもの	道路又は道路、公園、広場等の空地に通じる幅員2m以上敷地内の通路に接する	

(34) 診断シート (M. 保全性診断／法的適合性／定期検査の確認／法定検査の実施)

M	保全性診断		リセット	32
	M1 法的適合性	M1.4 定期検査の確認	M1.4.1 法定検査の実施	

法定検査の実施は、法定点検と、消防定期査察、特殊建築物等の定期調査および昇降機の定期検査の実施の程度を診断する。昇降機、消防、給水設備および排水設備の定期調査の実施は、1年間に行われる検査回数と箇所数を記入する。

診断	法定検査の全て実施されている	Y		R5	問題なし	重要課題
		N	法定検査の内、消防定期査察、特殊建築物等の定期調査および昇降機の定期検査は実施されている	Y		
		N		N	R1	

改善策	・ 特殊建築物等の定期調査の実施	延床面積	0	㎡
	・ 昇降機の定期検査の実施	検査回数・箇所数		回・箇所
	・ 消防定期査察の実施	検査回数・箇所数		回・箇所
	・ 給水設備検査の実施	検査回数・箇所数		回・箇所
	・ 排水設備検査の実施	検査回数・箇所数		回・箇所
	✓ 改善策なし	対応度診断		

改善費用	・ 特殊建築物等の定期調査費	0	千円	コスト診断	千円/㎡
	・ 昇降機の定期検査費	0	千円		
	・ 消防定期査察の定期調査費	0	千円		
	・ 給水設備の定期調査費	0	千円		
	・ 排水設備の定期調査費	0	千円		

参考資料	・ 「法定検査」			
	記号	対象施設	定期報告の種類	期間
	①	特殊建築物及び、5階建て以上で1,000㎡以上の事務所等の建築物で特定行政庁が指定するもの	特殊建築物等の定期調査	用途に応じ1回/年～1回/3年
			昇降機の定期検査	1回/年
			建築設備の定期検査	1回/6ヶ月～1回/年
	②	消防用設備等	消防定期査察	消火設備・警報設備 点検1回/6ヶ月
			避難設備・非常電源	総合点検1回/年
	③	給水設備	水槽の清掃(簡易専用水道)	1回/年
			水質検査(水槽の有効貯水量が10㎡を超えるもの)	1回/年
	④	排水設備	処理対象人員が500人を超えるし尿処理施設等	1回/1日～1回/30日

(35) 診断シート（M. 安全性診断／情報管理／設計図書の管理／竣工図書の管理）

M	安全性診断	リセット	33
	M2 情報管理	M2.1 設計図書の管理	M2.1.1 竣工図書の管理

竣工図書の管理は、竣工図書の保管・保存状況の確認について診断する。

診断	・竣工図書は、全て保管・保存されている	Y	・竣工図書は、全て保管・保存されている	Y	R5	問題なし	重要課題
		N		N	R4		
					R2	問題あり	

改善策	・ 平面図(縮尺1/100)作成作業	図面枚数		枚
	・ 設備図(縮尺1/100)作成作業	図面枚数		枚
	✓ 改善策なし	対応度診断		

改善費用	・ 平面図(縮尺1/100)作成作業費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	・ 設備図(縮尺1/100)作成作業費	0 千円		

参考資料	・ 竣工図書の保管・保存状況の確認			
	記号	対象図書	内 容	備 考
	①	建築竣工図	仕様書・仕上表・配置図・平面図・断面図・立面図	設計図書確認
	②	構造竣工図	仕様書・伏図・軸組図・断面リスト	設計図書確認
	③	構造計算書	構造計算書	設計図書確認
④	設備竣工図	電気・給排水衛生・空調換気・情報設備・防災設備・警備設備の配置図	設計図書確認	

(36) 診断シート (M. 保安全性診断／情報管理／設計図書の管理／履歴図書の管理)

M	保安全性診断		リセット	34
	M2 情報管理	M2.1 設計図書の管理	M2.1.2 履歴図書の管理	

履歴図書の管理は、竣工図書に対する履歴の管理・修正について診断する。

診断	建築竣工図の平面図(1/100)程度は、増改築に基づいて管理・修正されている	Y		R5	問題なし	重要課題
		N	建築竣工図の平面図(1/100)程度は、増改築に基づいて管理・修正されている	R4		
		N		R2	問題あり	

改善策	平面図(縮尺1/100)作成作業	図面枚数	枚
	設備図(縮尺1/100)作成作業	図面枚数	枚
	改善策なし	対応度診断	

改善費用	平面図(縮尺1/100)作成作業費	0 千円	コスト診断	千円/㎡
	設備図(縮尺1/100)作成作業費	0 千円		

参考資料	・ 竣工図書の管理・修正			
	記号	対象図書	内容	備考
	①	建築竣工図	仕様書・仕上表・配置図・平面図・断面図・立面図	最低限平面図(1/100)程度は常時修正 設計図書管理・修正
	②	構造竣工図	仕様書・伏図・軸組図・断面リスト	増築・大規模改修時に修正 設計図書管理・修正
	③	構造計算書	構造計算書	
④	設備竣工図	電気・給排水衛生・空調換気・情報設備・防災設備・警備設備の配置図	設備工事時に修正 設計図書管理・修正	

(37) 診断シート（M. 保全性診断／情報管理／許認可図書の管理／建築確認申請書（副本）等の管理）

M	保全性診断		リセット	35
	M2 情報管理	M2.2 許認可図書の管理	M2.2.1 建築確認申請書(副本)等の管理	

建築確認申請書(副本)等の管理は、建築確認申請書(副本)等および検査済証の保管と管理・修正について、ヒアリングと目視で確認し診断する。

診断	建築確認申請書(副本)等は全ての図書が保管されている	Y		R5	問題なし	重要課題
		N	建築確認申請(副本)表書、添付図面および検査済証は保管されている	R3		
				R1	問題あり	

改善策	■	申請図書の整理作業	図書数	冊
	✓	改善策なし	対応度診断	

改善費用	・ 申請図書の整理作業費	0 千円	コスト診断	千円/m ²

参考資料	・ 「建築確認申請書(副本)等」		
	記号	対象図書	備考
	①	建築確認申請書・受理書	設計図書確認
	②	事前協議事項	設計図書確認
	③	設計図書	設計図書確認
	④	構造計算書	設計図書確認
	⑤	昇降機確認申請書	設計図書確認
	⑥	消防用設備等設置届出書	設計図書確認
⑦	不動産登記図書	登記図書確認	

(38) 棟別診断集計表

T1 棟別診断集計表																									
T1 棟別診断集計一覧表																									
診断項目			簡易診断項目	危険度H					劣化度F					対応度R					コスト診断記号B						
大項目	中項目	小項目		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
S 安全性 診断	S1 建物安 全性	S1.1 耐震安全性	1 耐震診断・耐震改修																						
		S1.2 対落雷安全性	1 避雷針																						
	S2 火災安 全性	S2.1 耐火安全性	1 延焼防止																						
		S2.2 避難安全性	1 避難路確保																						
		S2.3 消火安全性	1 消火活動・経路確保																						
	S3 生活環 境安全 性	S3.1 空気質安全性	1 空気質安全性の確保																						
		S3.2 水質安全性	1 水質安全性の確保																						
		S3.3 傷害・損傷防止 性	1 付帯施設事故防止性																						
		S3.4 有害物質排除 性	1 アスベスト排除																						
			2 PCB排除																						
S3.5 パリアフリー	1 パリアフリー対応性																								
D 不具合 性診断	D1 耐久性	D1.1 耐久性	1 経過年数																						
			2 耐用年数(償却)																						
			3 設備の耐用年数																						
	D2 建築・工 作物の 不具合 現況	D2.1 構造の不具合 現況	1 基礎の不具合現況																						
			2 躯体の不具合現況(RC 造)																						
			3 土台・柱・梁などの不具合 現況(W.S造)																						
		D2.2 外部仕上の不 具合現況	1 陸屋根の不具合現況																						
			2 外壁の不具合現況																						
			3 開口部の不具合現況																						
		D2.3 内部仕上の不 具合現況	1 天井の不具合現況																						
			2 内壁の不具合現況																						
		D2.4 付帯設備の不 具合現況	1 外階段・煙突等の不具合 現況																						
			2 広告塔、吊り看板の不具 合現況																						
D2.5 設備の不具合 現況	1 電気設備の不具合現況																								
	2 機械設備の不具合現況																								
	3 防災設備の不具合現況																								
M 保全性 診断	M1 法的適 合性	M1.1 建物に関する 法令における適法確 認	1 建築基準法における適法 確認																						
			2 その他の法規における適 法確認																						
		M1.2 消防に関する法令 における適法確認	1 消防法における適法確認																						
		M1.3 条例における 適法確認	1 県条例における適法確認																						
	M1.4 定期検査の確 認	1 法定検査の実施																							
	M2 情報管 理	M2.1 設計図書の管 理	1 竣工図書の管理																						
			2 履歴図書の管理																						
M2.2 許認可図書の 管理		1 建築確認申請書(副本) の管理																							
棟別診断集計				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

(39) 総合診断表

T2 総合診断表

大項目	中項目	小項目	留意診断項目	性能診断				検査頻度	検査費用(千円)	
				グレード	診断点	重付	重付診断点			
S 安全性診断	S1 建物安全性	S1.1 耐震安全性	1 耐震診断・耐震改修	0	0	1	0	0	0	
		S1.2 対策適合性	1 耐震計	0	0	0.0	0	0	0	
		S2 火災安全性	S2.1 耐火安全性	1 延焼防止	0	0	1	0	0	0
		S2.2 避難安全性	1 避難経路確保	0	0	1	0	0	0	
		S2.3 消火安全性	1 消火活動・経路確保	0	0	1	0	0	0	
	S3 空気環境安全性	S3.1 空気質安全性	1 空気質安全性の確保	0	0	0.0	0	0	0	
	S3.2 水質安全性	1 水質安全性の確保	0	0	0.0	0	0	0		
	S3.3 生活環境安全性	S3.2 水質安全性	1 付帯設備等規制防止性	0	0	0.0	0	0	0	
	S3.4 有害物質排除性	1 アスベスト排除	0	0	1	0	0	0		
	S3.5 パワーフリー	1 パワーフリー対応性	0	0	0.7	0	0	0		
	S 診断点小計				0	0	0.0	0	0	
S 相対診断点(小計×35/11)				0	0	0.0	0	0		
D 不具合性診断	D1 耐用性	D1.1 耐久性	1 経過年数	0	0	1	0	0	0	
		2 耐用年数(償却)	0	0	0.0	0	0	0		
		3 設備の耐用年数	0	0	0.0	0	0	0		
	D2 構造の不具合現況	D2.1 構造の不具合現況	1 基礎の不具合現況	0	0	1	0	0	0	
	2 躯体の不具合現況(RC造)	0	0	1	0	0	0			
	3 土台・柱・梁などの不具合現況(WS造)	0	0	0.0	0	0	0			
	D2.2 外壁の不具合現況	1 断熱層の不具合現況	0	0	1	0	0	0		
	2 外壁の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0			
	3 開口部の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0			
	D2.3 内部仕上の不具合現況	1 天井の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0		
	2 内壁の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0			
D2.4 付帯設備の不具合現況	M1.1 建物に関する法令における違法確認	0	0	0.7	0	0	0			
2 広域性・非広域性の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0				
3 電気設備の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0				
D2.5 設備の不具合現況	2 機械設備の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0			
3 防災設備の不具合現況	0	0	0.0	0	0	0				
D 診断点小計				0	0	0.0	0	0		
D 相対診断点(小計×35/10)				0	0	0.0	0	0		
M 保全性診断	M1 法的適合性	M1.1 建物に関する法令における違法確認	1 建築基準法における違法確認	0	0	1	0	0	0	
		2 その他の法規における違法確認	0	0	0.0	0	0	0		
		M1.2 消防に関する法令における違法確認	1 消防法における違法確認	0	0	0.0	0	0		
	M1.3 条例における違法確認	1 県条例における違法確認	0	0	0.0	0	0			
	M1.4 定規検査の確認	1 法定検査の実施	0	0	0.0	0	0			
M2 維持管理	M2.1 設計図書管理	1 竣工図書管理	0	0	0.0	0	0			
2 履歴図書管理	0	0	0.7	0	0	0				
M2.2 許認可図書管理	1 建築確認申請書(副本)の管理	0	0	0.0	0	0				
M 診断点小計				0	0	0.0	0	0		
M 相対診断点(小計×35/8)				0	0	0.0	0	0		
C コスト診断	C1 改善費	C1.1 安全性改善費		0.00		0.00		0	0	
		C1.2 耐用性改善費		0.00		0.00		0	0	
		C1.3 保全性改善費		0.00		0.00		0	0	
		C1.4 運用費		0.00		0.00		0	0	
		C1.5 投資費		0.00		0.00		0	0	
		C 診断点小計		0.00		0.00		0	0	
C 相対診断点(小計×175/100千円)				0.00		0.00		0		
個別診断SDMG合計(個別診断点の和)				0.00		0.00		0		

レーダーチャート(相対診断点)

講評

(40) 各診断グラフシート

T3 各診断グラフシート

S 安全性診断(重付診断点)

D 不具合性診断(重付診断点)

M 保全性診断(重付診断点)

C コスト診断(診断記号・改善費)

(41) コスト診断シート

C コスト診断シート

C1 改善費用

数量は、基礎数量×対象比率によって数量計欄に算出する。金額は、全て千円単位とする。
 基礎数量は、外壁面積＝延床面積×0.5、内壁面積＝延床面積×1.8、屋根面積＝建築面積とする。
 対象比率は、調査者が診断シート上で記入するものが数量欄に表示される。
 単価は、単価表の数値(直接工事費＋共通仮設費＋諸経費)が表示される。コストの金額は、数量計×単価である。
 各診断項目の改善費は、各診断項目の金額欄を集計したもので、診断項目計欄に表示される。
 コスト診断の数値は、各診断項目の診断項目計を延床面積で除したものでB1～B5の5段階で診断する。
 診断記号(C)は単価(千円/㎡)を以下に分類：0<B5≤1、1<B4≤10、10<B3≤50、50<B2≤100、100<B1

診断項目	改善費用	数量			単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計(千円)	コスト診断 (千円/㎡)	診断記号(B)					
		基礎 数量	対象 比率	数量 計					1	2	3	4	5	
C1.1 安全性改善	C1.1.1耐震診断・耐震改修費	耐震診断書作成費	0	1	0	㎡	2.07	0						
		耐震改修工事費	0	1	0	㎡	38.35	0						
	C1.1.2 避雷針設置費	避雷針設置工事費	0	1	0	㎡	2.36	0						
	C1.1.3 延焼防止対策費	外壁の不燃化対策工事費	0	1	0	㎡	9.44	0						
		屋根の不燃化対策工事費	0	1	0	㎡	10.62	0						
	C1.1.4 避難路改修費	防火戸改修工事費	0	1	0	箇所	177	0						
		避難設備の整備費	0	1	0	箇所	59.00	0						
	C1.1.5 消火活動・経路整備費	消火活動の経路の整備工事費	0	1	0	m	4.13	0						
		消火活動に必要な設備整備費	0	1	0	箇所	23.60	0						
	C1.1.6 空気質安全対策費	空気質測定費	0	1	0	箇所	29.50	0						
		ホルムアルデヒド・4VOC吸着費	0	0	0	㎡	8.85	0						
	C1.1.7 水質安全性安全対策費	配管の改修工事費	0	1	0	m	11.80	0						
		水質調査費	0	1	0	箇所	59.00	0						
	C1.1.8 付帯施設事故防止性	自動ドア・回転ドア改修工事費	0	1	0	箇所	236.00	0						
		シャッター改修工事費	0	1	0	箇所	177.00	0						
	C1.1.8 アスベスト対策費	アスベスト含有調査費	0	1	0	箇所	94.40	0						
		アスベスト除去工事費	0	0	0	㎡	35.40	0						
		アスベスト封印工事費	0	0	0	㎡	8.26	0						
	C1.1.9 PCB 対策費	PCB含有調査費	0	1	0	箇所	35.40	0						
変圧器交換工事費		0	1	0	㎡	1.18	0							
蛍光灯照明器具改修工事費		0	1	0	箇所	35.40	0							
C1.1.10 バリアフリー対策費	シーリング改修工事費	0	1	0	㎡	1.18	0							
	段差改修工事費	0	1	0	箇所	708.00	0							
	手すり設置工事費	0	1	0	箇所	17.70	0							
	出入口改修工事費	0	1	0	箇所	70.80	0							
安全性改善費の計							0	0.000	0	0	0	0	0	
C1.2 耐用性改善	C1.2.1 経過年数改修費	大規模改修工事費	0	1	0	㎡	141.60	0						
	C1.2.2 耐用年数改修費													
	C1.2.3 設備の耐用年数改修費	接合部改修工事費	0	1	0	箇所	38.94	0						
		配管清掃費	0	1	0	㎡	1.77	0						
		配管交換工事費	0	1	0	㎡	17.70	0						
	C1.2.4 基礎の不具合補修費	基礎ひび割れ・欠損補修工事費	0	0	0	㎡	3.54	0						
		基礎周辺埋戻工事費	0	0	0	m	2.83	0						
	C1.2.5 躯体の不具合補修費(RC造)	躯体のひび割れ補修工事費	0	1	0	箇所	9.44	0						
		躯体爆裂補修工事費	0	1	0	箇所	7.08	0						
	C1.2.6 土台、柱、梁の不具合補修費(SW造)	防虫処理費	0	1	0	㎡	3.54	0						
		不朽処理費	0	0	0	㎡	17.70	0						
		土台、柱、梁補修工事費	0	0	0	㎡	14.16	0						
		接合部補修工事費	0	0	0	㎡	9.44	0						
	C1.2.7 陸屋根の不具合補修費	アンカー補修工事費	0	0	0	㎡	2.95	0						
陸屋根漏水補修工事費		0	0	0	㎡	11.80	0							
C1.2.8 外壁の不具合補修費	陸屋根防水張替工事費	0	1	0	㎡	7.08	0							
	外壁ひび割れ補修工事費	0	0	0	㎡	9.44	0							
C1.2.8 外壁の不具合補修費	石・タイル浮調査と注入補修工事費	0	0	0	㎡	3.54	0							
	外壁塗装工事費	0	1	0	㎡	3.54	0							

診断項目	改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計(千円)	コスト診断 (千円 /㎡)	診断記号(B)				
		基礎 数量	対象 比率	数量 計						1	2	3	4	5
C1.2 耐用性改善	C1.2.9 開口部の不具合現況	被せサッシ開口部交換工事費	0	0	0	㎡	23.60	0	0					
		開口部ガラス交換工事費	0	0	0	㎡	14.16	0						
		開口部シーリング交換工事費	0	1	0	㎡	1.18	0						
	C1.2.10 天井の不具合補修費	天井落下防止工事	0	0	0	㎡	6.49	0	0					
		天井改修工事費	0	0	0	㎡	6.49	0						
	C1.2.11 内壁の不具合補修費	内壁剥離補修工事	0	0	0	㎡	7.67	0	0					
	C1.2.12 外階段・煙突等の不具合補修費	外階段補修工事費	0	1	0	箇所	354.00	0	0					
		煙突等補修工事費	0	1	0	箇所	27.14	0						
	C1.2.13 広告塔、吊り看板の不具合補修費	看板面補修工事費	0	0	0	㎡	12.98	0	0					
		接続部補修工事費	0	1	0	箇所	14.16	0						
	C1.2.14 電気設備の不具合補修費	不良機器交換工事費	0	1	0	箇所	94.40	0	0					
		不良機器補修工事費	0	1	0	箇所	35.40	0						
		不良配線交換工事費	0	1	0	箇所	82.60	0						
		不良配線補修工事費	0	1	0	箇所	23.60	0						
	C1.2.15 機械設備の不具合補修費	不良機器類交換工事費	0	1	0	箇所	106.20	0	0					
		不良機器類補修工事費	0	1	0	箇所	59.00	0						
不良配管類交換工事費		0	1	0	箇所	94.40	0							
不良配管類補修工事費		0	1	0	箇所	35.40	0							
水槽洗浄費		0	1	0	t	7.08	0							
C1.2.16 防災設備の不具合補修費	非常照明設備交換工事費	0	1	0	箇所	23.60	0	0						
	火災報知器交換工事費	0	1	0	箇所	23.60	0							
耐用性改善費の計							0	0.000	0	0	0	0	0	0
C1 改善費用	C1.3.1 建築基準法における適法対策費	耐火建築物要件改善工事費	0	0	0	㎡	2.36	0	0					
		延焼の恐れのあるところの防火性能改善工事費	0	0	0	㎡	9.44	0						
		避難階段の設置工事費	0	1	0	箇所	354.00	0						
		非常用侵入口の設置工事費	0	1	0	箇所	35.40	0						
		非常用照明装置の設置工事費	0	1	0	箇所	35.40	0						
		防火区画の改修工事費	0	1	0	㎡	18.88	0						
		内装制限の改修工事費	0	0	0	㎡	5.90	0						
		排煙設備の改修工事費	0	1	0	㎡	118.00	0						
	C1.3.2 その他の法規における適法対策費	ばい煙・粉塵・大気汚染物質防止対策工事費	0	1	0	箇所	590.00	0	0					
		排水汚染物質・排水有害物質防止対策工事費	0	1	0	箇所	590.00	0						
		土壌汚染敷地調査費	0	1	0	箇所	177.00	0						
		騒音防止対策工事費	0	1	0	箇所	94.40	0						
		振動防止対策工事費	0	1	0	箇所	59.00	0						
	C1.3.3 消防法における適法対策費	悪臭防止対策工事費	0	1	0	箇所	94.40	0	0					
		消火器設置工事費	0	1	0	箇所	23.60	0						
		屋内消火栓設置工事費	0	1	0	箇所	82.60	0						
自動火災報知設備設置工事費		0	1	0	箇所	23.60	0							
警報機(ガス漏れ・漏電)設置工事費		0	1	0	箇所	23.60	0							
C1.3.4 県条例における適法対策費	非常警報機器・設備設置工事費	0	1	0	箇所	41.30	0	0						
	誘導灯・誘導標識設置工事費	0	1	0	箇所	35.40	0							
	消防用水設置工事費	0	1	0	箇所	354.00	0							
	かけ地対策改善工事費	0	1	0	m	153.40	0							
C1.3.5 竣工図書の管理費	平面図(縮尺1/100)作成作業費	0	1	0	枚	43.66	0	0						
	設備図(縮尺1/100)作成作業費	0	1	0	枚	25.96	0							
C1.3.6 履歴図書の管理費	平面図(縮尺1/100)修正作業費	0	1	0	枚	25.96	0	0						
	設備図(縮尺1/100)修正作業費	0	1	0	枚	22.42	0							
C1.3.7 建築確認申請書(副本)の管理費	申請図書の整理作業費	0	1	0	冊	61.36	0	0						
保全性改善費の計							0	0.000	0	0	0	0	0	0
改善費用の計							0	0.000	0	0	0	0	0	0

C2 運用費用

運用費用は、1年間にかかる費用を算出する。水道光熱費は、前年の実績値を記入する。
定期調査は、1年間に行われる回数・箇所数によって算出する。

診断項目		改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計(千円)	コスト診断 (千円 /㎡)	診断記号(B)				
			基礎 数量	対象 比率	数量 計						1	2	3	4	5
C2 運用 費用	C2.1 管理 費	C2.1.1 水道光熱費	水道		1		1式	0.00	0	0					
			電気		1		1式	0.00	0						
			ガス		1		1式	0.00	0						
			油		1		1式	0.00	0						
	管理費の計								0	0.000	0	0	0	0	0
	C2.2 検査 費	C2.2.1 定期検査費	特殊建築物等の定期調査費	0	1	0	㎡	0.15	0	0					
			昇降機の定期検査費	0	1	0	回・ 箇所	20.00	0						
			消防定期査察の定期調査費	0	1	0	回・ 箇所	20.00	0						
			給水設備の定期調査費	0	1	0	回・ 箇所	30.00	0						
			排水設備の定期調査費	0	1	0	回・ 箇所	30.00	0						
	検査費の計								0	0.000	0	0	0	0	0
運用費用の計								0	0.000	0	0	0	0	0	
改善費用・運用費用の合計								0	0.000	0	0	0	0	0	

(42) 単価シート

P 単価シート

P1 改善費用単価表

単価は、改善費用を算出する基礎的な数値で、根拠・内訳欄に記載された内容によって算出されたものである。
 単価については、社会的状況に応じてメンテナンスをしていく変更可能な数値と考える。
 対象比率欄に示された数値は、参考例である。
 単価は、直接工事費のほか共通仮設費と諸経費を含んでいるものとし、共通仮設費と諸経費で18%を見込んでいる。

診断項目	改善費用	数量		単位	単価 (千円)	根拠・内訳 (千円)	
		基礎数量	対象比率				
C1.1 安全性 改善	C1.1.1 耐震診断・耐震改修費	耐震診断書作成費	延床面積	1	m ²	2.07	耐震診断費用1.5~2の平均
		耐震改修工事費	延床面積	1	m ²	38.35	耐震改修費用15~50の平均
	C1.1.2 避雷針設置費	避雷針設置工事費	延床面積	1	m ²	2.36	小規模2~5 大規模1~2
	C1.1.3 延焼防止対策費	外壁の不燃化対策工事費	延床面積×0.5	1	m ²	9.44	サイディングorモルタル3.5、下地2.5、仕上2
		屋根の不燃化対策工事費	建築面積	1	m ²	10.62	金属板3、野地板3.5、下地2.5
	C1.1.4 避難路改修費	防火戸改修工事費	改善箇所数	1	箇所	177.00	片開き鋼製扉1セット150
		避難設備の整備費	改善箇所数	1	箇所	59.00	避難梯子50,000(1階分、箱付)
	C1.1.5 消火活動・経路整備費	消火活動の経路の整備工事費	経路長さ	0.2	m	4.13	障害物撤去30m:110
		消火活動に必要な設備整備費	改善箇所数	1	箇所	23.60	消火器、設置費
	C1.1.6 空気質安全対策費	空気質測定費	測定箇所数	1	箇所	29.50	ホルムアルデヒド・4VOC測定
		ホルムアルデヒド・4VOC吸着費	対象延床面積	0.2	m ²	8.85	ホルムアルデヒド・4VOC吸着材15 施工面積=1/2対象延床面積
	C1.1.7 水質安全性安全対策費	配管の改修工事費	改修配管長さ	0.2	m	11.80	
		水質調査費	調査箇所数	1	箇所	59.00	ビル管法27項目調査
	C1.1.8 付帯施設事故防止性	自動ドア・回転ドア改修工事費	改修箇所数	1	箇所	236.00	自動ドア200
		シャッター改修工事費	改修箇所数	1	箇所	177.00	危害防止機構追加
	C1.1.8 アスベスト対策費	アスベスト含有調査費	調査箇所数	1	箇所	94.40	検体採取30、分析50
		アスベスト除去工事費	対象床面積	0.1	m ²	35.40	300m ² 以下:20~85 300m ² ~1,000m ² :15~45 1,000m ² 以上:10~30
		アスベスト封印工事費	対象床面積	0.1	m ²	8.26	仕上2、ホト2.5、下地2.5
	C1.1.9 PCB対策費	PCB含有調査費	調査箇所数	1	箇所	35.40	採取15、分析15
		変圧器交換工事費	延床面積	1	m ²	1.18	3000m ² 庁舎変圧器交換3000 PCB含有検査込
蛍光灯照明器具改修工事費		対象箇所数	1	箇所	35.40	蛍光灯交換1箇所:30	
シーリング改修工事費		延床面積	1	m ²	1.18	シーリング交換	
C1.1.10 バリアフリー対策費	段差改修工事費	改修箇所数	1	箇所	708.00	段差解消機1箇所	
	手すり設置工事費	改修箇所数	1	箇所	17.70		
	出入口改修工事費	改修箇所数	1	箇所	70.80	鋼製引込戸	
C1.2 耐用性 改善	C1.2.1 経過年数改修費	大規模改修工事費	延床面積	1	m ²	141.60	大規模改修工事1m ² あたり120~150
	C1.2.2 耐用年数改修費		改修箇所数	1	箇所	38.94	
	C1.2.3 設備の耐用年数改修費	接合部改修工事費	改修箇所数	1	箇所	38.94	
		配管清掃費	延床面積	1	m ²	1.77	給水管洗浄:0.6(受水槽含む) 排水管洗浄:0.8 雨水管洗浄:0.1
	C1.2.4 基礎の不具合補修費	配管交換工事費	延床面積	1	m ²	17.70	全配管の交換費用
		基礎ひび割れ・欠損補修工事費	延床面積	0.1	m ²	3.54	基礎面積:建築面積の20% ひび割れ・欠損10%、モルタル補修
	C1.2.4 基礎の不具合補修費	基礎周辺理戻工事費	外周長さ	0.2	m	2.83	外周長さ=建築面積の40% 6/m ² ×0.4m ²
		躯体のひび割れ補修工事費	補修箇所数	1	箇所	9.44	Vカット、エポキシ注入4/m×2m
	C1.2.5 躯体の不具合補修費(RC造)	躯体爆裂補修工事費	補修箇所数	1	箇所	7.08	ハツリ、モルタル補修
		防虫処理費	建築面積	1	m ²	3.54	防虫・防蟻処理
	C1.2.6 土台、柱、梁の不具合補修費(S.W造)	不腐処理費	延床面積	0.2	m ²	17.70	土台・柱・梁の一部交換、防腐処理
		土台、柱、梁補修工事費	延床面積	0.2	m ²	14.16	土台・柱・梁の一部交換
接合部補修工事費		延床面積	0.1	m ²	9.44	接合部金物の交換	
アンカー補修工事費		延床面積	0.2	m ²	2.95	アンカーボルトの交換	

診断項目	改善費用	数量		単位	単価 (千円)	根拠・内訳 (千円)	
		基礎数量	対象比率				
C1.2 耐用性改善	C1.2.7 陸屋根の不具合補修費	陸屋根漏水補修工事費	建築面積	0.2	㎡	11.80	防水の部分補修
		陸屋根防水張替工事費	建築面積	1	㎡	7.08	シート防水
	C1.2.8 外壁の不具合補修費	外壁ひび割れ補修工事費	延床面積×0.5	0.1	㎡	9.44	Vカット、エポキシ注入1m×2箇所×4/m
		石・タイル浮調査と注入補修工事費	対象面積	0.1	㎡	3.54	㎡当たり5箇所×0.6
		外壁塗装工事費	延床面積×0.5	1	㎡	3.54	複層仕上塗材E
		被せサッシ開口部交換工事費	開口部面積	0.2	㎡	23.60	被せサッシ開口部交換
	C1.2.9 開口部の不具合現況	開口部ガラス交換工事費	開口部面積	0.2	㎡	14.16	ガラス交換
		開口部シーリング交換工事費	開口部面積	0.2	㎡	1.18	シーリング交換
	C1.2.10 天井の不具合補修費	天井落下防止工事	延床面積	0.1	㎡	6.49	下地補強:3、天井仕上:2.5
		天井改修工事費	対象面積	0.1	㎡	6.49	下地補強:3、天井仕上:2.5
	C1.2.11 内壁の不具合補修費	内壁剥離補修工事	延床面積×1.8	0.1	㎡	7.67	下地補強:3、内壁仕上:3.5
	C1.2.12 外階段・煙突の不具合補修費	外階段補修工事費	補修箇所数	1	箇所	354.00	Vカット、エポキシ注入1m×2箇所×4/m
		煙突等補修工事費	補修箇所数	1	箇所	27.14	支持金物の交換
	C1.2.13 広告塔、吊り看板の不具合補修費	看板面補修工事費	看板面面積	0.2	㎡	12.98	下地補強:5、銅板塗装:6
		接続部補修工事費	補修箇所数	1	箇所	14.16	接合部金物の交換
	C1.2.14 電気設備の不具合補修費	不良機器交換工事費	交換箇所数	1	箇所	94.40	照明器具等の交換
		不良機器補修工事費	補修箇所数	1	箇所	35.40	照明器具等の補修
		不良配線交換工事費	交換箇所数	1	箇所	82.60	配線・付属品の交換
		不良配線補修工事費	補修箇所数	1	箇所	23.60	配線・付属品の補修
	C1.2.15 機械設備の不具合補修費	不良機器交換工事費	交換箇所数	1	箇所	106.20	ポンプ・部品などの交換
不良機器補修工事費		補修箇所数	1	箇所	59.00	ポンプ・部品などの補修	
不良配線交換工事費		交換箇所数	1	箇所	94.40	配管・付属品の交換	
不良配線補修工事費		補修箇所数	1	箇所	35.40	配管・付属品の補修	
C1.2.16 防災設備の不具合補修費	水槽洗浄費	水槽容量	1	t	7.08	10t:60	
C1 改善費用	C1.2.16 防災設備の不具合補修費	非常照明設備交換工事費	補修箇所数	1	箇所	23.60	非常用誘導灯の交換
		火災報知器交換工事費	補修箇所数	1	箇所	23.60	火災報知器の交換
	C1.3.1 建築基準法における適法対策費	耐火建築物要件改善工事費	延床面積	0.1	㎡	2.36	鉄骨の耐火被覆
		延焼の恐れのあるところの防火性能改善工事費	延床面積	0.1	㎡	9.44	サイディング or モルタル3.5、下地2.5、仕上2
		避難階段の設置工事費	改善箇所数	1	箇所	354.00	鉄骨階段
		非常用侵入口の設置工事費	改善箇所数	1	箇所	35.40	アルミサッシFIX1.0角
		非常用照明装置の設置工事費	延床面積	1	箇所	35.40	非常用照明装置
		防火区画の改修工事費	改善箇所数	1	㎡	18.88	区画壁:下地6、ホ-ド8、仕上2
		内装制限の改修工事費	延床面積	0.2	㎡	5.90	下地+石膏ボード+クロス
		排煙設備の改修工事費	改善箇所数	1	㎡	118.00	排煙窓約1㎡
		居室の採光の改修工事費	改善箇所数	1	㎡	59.00	採光窓FIX約1㎡
		C1.3.2 その他の法規における適法対策費	ばい煙・粉塵・大気汚染物質防止対策工事費	改善箇所数	1	箇所	590.00
	排水汚染物質・排水有害物質防止対策工事費		改善箇所数	1	箇所	590.00	小型浄化装置1箇所500
	土壌汚染敷地調査費		調査箇所数	1	箇所	177.00	標準調査:1件当たり150
	騒音防止対策工事費		改善箇所数	1	箇所	94.40	機器騒音防止:騒音防止囲い
	振動防止対策工事費		改善箇所数	1	箇所	59.00	機器振動防止:防振ゴム
	悪臭防止対策工事費		改善箇所数	1	箇所	94.40	悪臭防止:騒音防止囲い
	C1.3.3 消防法における適法対策費	消火器設置工事費	改善箇所数	1	箇所	23.60	消火器追加設置
		屋内消火栓設置工事費	改善箇所数	1	箇所	82.60	消火栓ボックス追加設置
		自動火災報知設備設置工事費	改善箇所数	1	箇所	23.60	自動火災報知設備追加設置
警報機(ガス漏れ・漏電)設置工事費		改善箇所数	1	箇所	23.60	警報機(ガス漏れ・漏電)追加設置	
非常警報機器・設備設置工事費		改善箇所数	1	箇所	41.30	非常警報機器・設備追加設置	
誘導灯・誘導標識設置工事費		改善箇所数	1	箇所	35.40	誘導灯・誘導標識追加設置	
消防用水設置工事費		改善箇所数	1	箇所	354.00	小規模消防用水槽1箇所300	
C1.3.4 県条例における適法対策費	がけ地対策改善工事費	改善長さ	1	m	153.40	擁壁・高さ2m	
C1.3.5 竣工図書管理費	平面図(縮尺1/100)作成作業費	図面枚数	1	枚	43.66	マンデー5h	
	設備図(縮尺1/100)作成作業費	図面枚数	1	枚	25.96	マンデー3h	
C1.3.6 履歴図書管理費	平面図(縮尺1/100)修正作業費	図面枚数	1	枚	25.96	マンデー3h	
	設備図(縮尺1/100)修正阿形費	図面枚数	1	枚	22.42	マンデー2.5h	
C1.3.7 建築確認申請書(副本)の管理費	申請図書の整理作業費	図書数	1	冊	61.36	マンデー7h	

P2 運用費用単価表

診断項目			改善費用	数量		単位	単価 (千円)	根拠・内訳 (千円)
				基礎数量	対象比率			
C2 運用 費用	C2.1 管理費	C2.1.1 水道光熱費	水道	年額	1	1式		年間使用料金を入れる
			電気	年額	1	1式		年間使用料金を入れる
			ガス	年額	1	1式		年間使用料金を入れる
			油	年額	1	1式		年間使用料金を入れる
	C2.2 検査費	C2.2.1 定期検査費	特殊建築物等の定期調査費	延床面積	1	m ²	0.15	300m ² で45
			昇降機の定期検査費	検査回数・箇所数	1	回・箇所	20.00	
			消防定期査察の定期調査費	検査回数・箇所数	1	回・箇所	20.00	
			給水設備の定期調査費	検査回数・箇所数	1	回・箇所	30.00	
			排水設備の定期調査費	検査回数・箇所数	1	回・箇所	30.00	

委員会・事務局名簿

委員会・事務局名簿

委員長	小松 幸夫	早稲田大学 創造理工学部教授
委員	池田 芳樹	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 専務理事
	丹羽 範夫	一般財団法人 建築保全センター 保全情報センター長
	松村 俊英	ジャパンシステム株式会社 公共事業本部ビジネス推進室担当部長
	新井 秀弘	秩父市 市長室長
	大沢 賢治	秩父市 財務部長
	藤田 萬豊	財団法人 地方自治研究機構 事務局長
	事務局	新井 公夫
島田 典彦		秩父市 市長室 改革推進課 主席主幹
千島 裕美子		秩父市 市長室 改革推進課 主幹
千島 崇史		秩父市 市長室 改革推進課 主査
桑野 齊		財団法人 地方自治研究機構 調査研究部主任研究員
星野 元紀		財団法人 地方自治研究機構 調査研究部研究員
基礎調査機関		鎌田 隆英
	丸岡 庸一郎	株式会社 丸岡設計 取締役

(順不同)

公共施設の台帳整備に関する調査研究

—平成 25 年 3 月発行—

秩父市 市長室 改革推進課

〒368-8686

埼玉県秩父市熊木町 8 番 15 号

電話：0494-22-2211(代表)

財団法人 地方自治研究機構

〒104-0061

東京都中央区銀座 7-14-16 太陽銀座ビル 2 階

電話 03 (5148) 0661 (代表)

印刷 株式会社ワコー