

劣化調査シート

調査日		担当課	
		実施者	内線
システム 施設No.		施設名称	
システム 建物棟No.		建物名称	

劣化状況の記入について

良	a…概ね良好
	b…部分的に劣化もしくは安全上・機能上問題なし等
悪	c…広範囲に劣化もしくは早急に対応が必要（躯体に影響等）

シートにロックをかけていますので、必ず解除せずに入力してください。

写真 は建物の状況をより詳細に把握するためのものです。重度、軽度の不具合に関係なくできるだけ添付してください。

重度の不具合（改善費用130万以上）の場合は、詳細を確認するため不具合報告シートも提出してください。

チェック項目			該当箇所に○ 1か所				劣化状況写真				劣化の詳細	
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当項目なし	重度不具合有無	(不具合報告管理番号)		重度不具合有無	(不具合報告管理番号)	
			a	b	c							
建築	屋上・屋根	【劣化状況評価基準 参照】 水溜りがあったり、塵埃が溜まったり、排水口廻り及び樋に枯葉が詰まっている。					有	(Hー)		有	(Hー)	
		2 樋から排水があふれた痕跡がある					無写真のみ	① 写真添付		無写真のみ	② 写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】 3 雑草や苔などが生えている					有	(Hー)		有	(Hー)	
							無写真のみ	① 写真添付		無写真のみ	② 写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】 4 床表面(コンクリート面、保護材、塗装などにひび割れ・膨れ・欠損・剥がれ等がある。					有	(Hー)		有	(Hー)	
							無写真のみ	① 写真添付		無写真のみ	② 写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】 5 笠木・パラペットにひび割れ・膨れ・欠損・剥がれ等がある。					有	(Hー)		有	(Hー)	
		6 手摺やフェンスに発錆・腐食がある。					有	(Hー)		有	(Hー)	
							無写真のみ	① 写真添付		無写真のみ	② 写真添付	
		7 現在まで15年以上にわたり防水の更新をしていない。 ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない			—			—	

チェック項目			該当箇所に○ 1か所			劣化状況写真						劣化の詳細 (不具合の箇所、範囲など具体的に)	
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当項目なし	重 度 不 具 合 (不具合報告管理番号)			重 度 不 具 合 (不具合報告管理番号)			
			a	b	c		有 無	有 無	有 無	有 無	有 無		
建築	外壁	【劣化状況評価基準 参照】 1 外装仕上げのひび割れ、膨れ、剥がれ等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)			
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付			
		【劣化状況評価基準 参照】 2 外壁面の目地部や外部建具廻りにひび割れ、しわ、剥離等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)			
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付			
		【劣化状況評価基準 参照】 3 鉄筋が露出している部分がある、あるいは錆汁が発生している。					有	(Hー)	有	(Hー)			
						無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
	【劣化状況評価基準 参照】 4 バルコニーの手摺に発錆、腐食等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
						無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
	5 現在まで15年以上にわたり外壁改修工事をしていない。	している		していない		—			—				
外部 避難階段	【劣化状況評価基準 参照】 1 床面に発錆、腐食、破損等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
						無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
	【劣化状況評価基準 参照】 2 手摺に発錆、腐食、ひび割れ、破損等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
						無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
	3 避難階段への扉がスムーズに開閉しない、あるいは完全に閉まらない。					有	(Hー)	有	(Hー)				
					無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付					
4 現在まで10年以上にわたり修繕工事を ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない		—			—					

チェック項目			該当箇所に○ 1か所		劣化状況写真						劣化の詳細 (不具合の箇所、範囲など具体的に)		
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当項目なし	（不具合報告管理番号）			（不具合報告管理番号）			
			a	b	c		重度不具合有無	（不具合報告管理番号）	重度不具合有無	（不具合報告管理番号）			
建築	外部建具 (窓・扉)	【劣化状況評価基準 参照】 1 建具に発錆やシーリング材の硬化、ひび割れがある。					有	(Hー)	有	(Hー)			
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付			
		2 建具に変形、開閉不良がある。					有	(Hー)	有	(Hー)			
								無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付		
		3 現在まで10年以上にわたり修繕工事をしていない。	している		していない		—			—			
	内部	【劣化状況評価基準 参照】 1 天井面漏水している箇所や漏水の痕跡がある。 (屋上防水は改修済だが天井ボードが既存のままの場合もあるので注意)					有	(Hー)	有	(Hー)			
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付			
		2 天井の剥がれ、たわみ、落下のおそれなどがある。					有	(Hー)	有	(Hー)			
								無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付		
		3 壁面に漏水している箇所や漏水の痕跡がある。 (外壁に面している建物内壁を調査)					有	(Hー)	有	(Hー)			
								無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付		
4 床にたわみや膨れがある。					有	(Hー)	有	(Hー)					
						無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
5 床や壁にひび割れ、破損がある。					有	(Hー)	有	(Hー)					
						無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
6 現在まで15年以上にわたり修繕工事をしていない。 ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない		—			—					

チェック項目			該当箇所に○ 1か所				劣化状況写真						劣化の詳細 (不具合の箇所、範囲など具体的に)	
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当項目なし	重度 不具合 有無			(不具合報告管理番号)				
			a	b	c		有無			(不具合報告管理番号)				
建築	内部階段	【劣化状況評価基準 参照】 1 床にひび割れ、破損等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
		【劣化状況評価基準 参照】 2 壁にひび割れや漏水跡がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
	基礎・外構	【劣化状況評価基準 参照】 3 手摺に発錆、変形がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
		4 現在まで15年以上にわたり修繕工事をしていない。 ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない		—			—				
	基礎・外構	【劣化状況評価基準 参照】 1 建物と土間の間に隙間がある、あるいは不自然な段差が生じている。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
		【劣化状況評価基準 参照】 2 土間コンクリート、モルタル、舗装アスファルトに大きなひび割れ、不陸、陥没、浮き等がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
	基礎・外構	【劣化状況評価基準 参照】 3 敷地外周部の塀、フェンス、門扉等にぐらつきあるいは開閉の不具合がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
		【劣化状況評価基準 参照】 4 敷地外周部の塀、フェンス、門扉等にひび割れ、破損、傾斜、発錆がある。					有	(Hー)	有	(Hー)				
							無写真のみ	① 写真添付	無写真のみ	② 写真添付				
特記事項【建築】 上記項目以外で気になる部分ある場合はここに記入してください。														

システム 施設No.		施設名称	
システム 建物棟No.		建物名称	

写真 は建物の状況をより詳細に把握するためのものです。重度、軽度の不具合に関係なくできるだけ添付してください。
重度の不具合（改善費用130万以上）の場合は、詳細を確認するため**不具合報告シート**も提出してください。

チェック項目			該当箇所に○ 1か所				劣化状況写真						劣化の詳細	
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当項目なし	（不具合報告管理番号）			（不具合報告管理番号）			（不具合の箇所、範囲など具体的に）	
			a	b	c		重度 不具合 有無			重度 不具合 有無				
設備	電気設備	1 電気主任技術者からの指摘事項がある	ない	/	ある		—			—				
		2 受変電（キュービクル）から焦げ臭いにおいや異音がある。 注意！外からの目視による調査	ない	/	ある		—			—				
		3 非常用の発電・静止型電源から焦げ臭いにおいや異音がある。	ない	/	ある		—			—				
		4 盤やその付近で焦げ臭いにおいや異音があることがある。	ない	/	ある		—			—				
		【劣化状況評価基準 参照】					有	（H—	）	有	（H—	）		
		5 盤やボックス、架台、ボルト類に錆がある。 （建物外部を含む）					無 写真のみ	①	写真添付	無 写真のみ	②	写真添付		
		6 ブレーカーが頻繁に落ちる。	ない	/	ある	/	—			—				
		7 中央監視に機能上の不具合がある。	ない	/	ある		—			—				
		8 照明ランプにちらつきや異音がある、熱を持つといった不具合がある。	ない	/	ある	/	—			—				
		9 照明スイッチの入り切りに違和感がある。	ない	/	ある	/	—			—				
		10 通信・情報設備の運用上、不具合がある。	ない	/	ある		—			—				
	11 推奨された期限内に交換工事を実施していない機器がある。 【劣化状況評価基準 参照】	ない	/	ある	/	—			—					
	空調設備	1 空調機のスイッチを入れても、動かないことがある。	ない	/	ある		—			—				
		2 空調の運転中に水漏れ、異音、振動がある。	ない	/	ある		—			—				
		3 換気が悪いと感じることがある。	ない	/	ある		—			—				
4 換気の運転中に異音、振動、異臭がある。		ない	/	ある		—			—					

チェック項目			該当箇所に○ 1か所				劣化状況写真						劣化の詳細 (不具合の箇所、範囲など具体的に)		
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当 項目 なし	重度 不具合 有無	(不具合報告管理番号)		重度 不具合 有無	(不具合報告管理番号)				
			a	b	c										
設備	空調設備	【劣化状況評価基準 参照】					有	(Hー		)	有	(Hー		)	
		5 配管や室外機に発錆、結露、漏水がみられる。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付		
		6 自動制御・計装の不具合がある。	ない		ある		ー				ー				
	7 現在まで15年以上にわたり空調機器の修繕工事をしていない。 ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない		ー				ー					
	給排水・衛生設備	【劣化状況評価基準 参照】					有	(Hー		)	有	(Hー		)	
		1 配管の接合部の漏水がある。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付		
		【劣化状況評価基準 参照】					有	(Hー		)	有	(Hー		)	
2 衛生機器、器具類の不具合(漏水、蛇口の開閉に難、便器が欠ける等)がある。						無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付			
3 水の濁り、錆臭さ、錆の味がする。		ない		ある		ー				ー					
4 排水溝にごみ等が詰まっている。						有	(Hー		)	有	(Hー		)		
5 受水槽・高架水槽に不具合(漏水、損傷、変形、錆等)がある。					有	(Hー		)	有	(Hー		)			
6 受水槽・高架水槽の点検において指摘を受け改善していないものがある。	ない		ある		ー				ー						
7 現在まで15年以上にわたり受水槽の修繕工事をしていない。 ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない		ー				ー						

チェック項目			該当箇所に○ 1か所				劣化状況写真						劣化の詳細 (不具合の箇所、範囲など具体的に)	
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当 項目 なし	重度 不具合 有無			(不具合報告管理番号)				
			a	b	c		有			無				
設備	給排水・衛生設備	【劣化状況評価基準 参照】					有	(H-		)	有	(H-		
		8 ポンプに錆や漏水がある、あるいは故障が多い、作動中の音や振動が激しい等がある。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付	
	9	現在まで15年以上にわたりポンプの修繕工事をしていない。 ※システムの工事履歴にて確認する(記入例参照)	している		していない		—			—				
	防災設備	【劣化状況評価基準 参照】					有	(H-		)	有	(H-		
		1 屋内消火栓箱、屋外消火栓箱等が発錆している。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】					有	(H-		)	有	(H-		
		2 屋内消火栓、スプリンクラー等が発錆、破損がある。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】					有	(H-		)	有	(H-		
		3 屋外消火栓に発錆、破損がある。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】					有	(H-		)	有	(H-		
		4 避雷針、避雷導体の損傷、変形、錆がある。					無 写真のみ	①	写真添付		無 写真のみ	②	写真添付	
	5	消防、保守点検で指摘を受け改善していないものがある。	ない		ある		—			—				
	6	感知器の誤報・誤作動の事故がある。	ない		ある		—			—				
	7	設置から20年以上(あるいは使用期限)経過している防災機器がある。 【劣化状況評価基準 参照】	ない		ある		—			—				

チェック項目			該当箇所に○ 1か所			劣化状況写真				劣化の詳細		
大項目	中項目	小項目	良 → 悪			該当 項目 なし	重度 不具合 有無	(不具合報告管理番号)	重度 不具合 有無	(不具合報告管理番号)	(不具合の箇所、範囲など具体的に)	
			a	b	c							
設備	昇降機設備	1 エレベーターの揺れに違和感があったり、異音がする。	ない		ある			—		—		
		2 設備を設置してから30年以上経過している。	していない		している			—		—		
		3 昇降設備保守点検で指摘を受け改善していないものがある。	ない		ある			—		—		
特記事項【設備】 上記項目以外で気になる部分ある場合はここに記入してください。 												
プール	プール	【劣化状況評価基準 参照】 1 プール槽に塗装、シートの剥がれがある、またはプールサイドの床の劣化や段差がある。					有	(H—)	有	(H—)		
						無写真のみ	①	写真添付	無写真のみ	②	写真添付	
		【劣化状況評価基準 参照】 2 プールサイドの手摺、フェンス、日除けに欠損、発錆、腐食がある。					有	(H—)	有	(H—)		
				無写真のみ	①	写真添付	無写真のみ	②	写真添付			
		【劣化状況評価基準 参照】 3 腰洗い槽、シャワー場、目洗い場の壁面に欠損、ひび割れがある。					有	(H—)	有	(H—)		
						無写真のみ	①	写真添付	無写真のみ	②	写真添付	
特記事項【プール】 上記項目以外で気になる部分ある場合はここに記入してください。 												