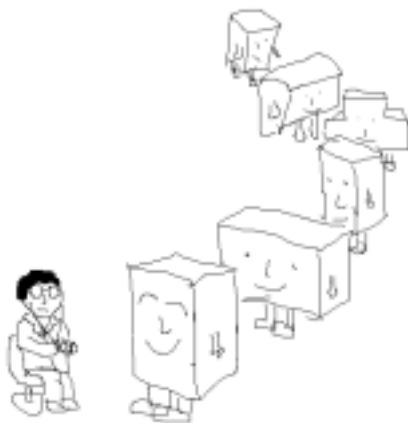


第6 維持保全計画書

1. どの建物に維持保全計画書が必要か

維持保全計画書は定期報告が必要な建築物に作成が義務づけられています。
この手引書 11 頁を参考にしてください。

また、計画書の作成が義務づけられていない建築物であっても維持管理を計画的に行えるよう、なるべく作成するようにしてください。



2. 維持保全計画書の作成準備

維持保全計画書はその建築物の所有者又は管理者が作成することになりますが、具体的にどんな事を計画すればよいのでしょうか。

建築物の規模などによってその内容はさまざまですが、標準的な計画事項をまとめた様式及び記入例を次頁以降に掲載しましたので、これを参考にして必要事項の策定ができるよう建築士その他の専門技術者に協力を依頼するなどの作成準備を行ってください。

※ 記入例以降に掲載した様式はそのまま記入ができるよう作成してありますので、コピーして使用するなど自由に活用してください。

(記入例)

3. 計画書の記入例

維持保全計画書の記入方法

はじめに

- ① この維持保全計画書は建築基準法に基づく維持保全のために作成するものですが、幅広く活用していただくため、他法令による項目を一部追加し中規模程度の建築物を目安に下記の **12** 項目で構成しています。したがって、大規模な建築物についてはこの様式に必要な項目等を追加していただくか、この様式の構成を参考に別途作成してください。
- ② この様式の記入例は全てを網羅するものではありません。この様式を使用して計画書を作成する場合は、実際の建物等の仕様に合わせて記入してください。
- ③ 実際の作成にあたっては、維持保全が計画的に行なえるよう建物の設計者、技術者等と協力して作成するようにしてください。

構成

I. 一般事項

建築物の名称、所在地、所有者、管理者、計画書の作成者等を記入します。

II. 建築物の概要

建物の構造、全体の面積、階別用途別及び用途別の面積等を記入します。

III. 建築・設備の詳細

建物、電気、空調、衛生設備ごとに、各設備の規格・概要等を記入します。

IV. 建物の利用計画

現在の利用形態を作成し、将来の利用計画がある場合はその形態を作成します。

V. 維持保全の実施体制

維持保全業務を実施する業務分担等の組織図を作成します。また、維持保全業務委託先のリストを作成します。

VI. 維持保全の責任範囲

所有者と管理者が異なる場合など、それぞれの責任範囲等を記入します。

VII. 占有者に対する指導等

共有部分と占有部分に分けて、建物部分、設備等の利用方法・注意事項などを記入します。また、占有者（テナント等）への設備機器等の日常点検、故障時の処置・方法等を定め占有者に周知する事項を記入します。

VIII. 点検

日常点検と定期点検に分けてそれぞれの点検方法、点検項目、担当者等を定め、点検結果に伴う必要な措置、報告方法及び結果などの実施方法を表に整理します。

IX. 修繕計画

計画的な修繕を実施するために、修繕の部位ごとに修繕項目を記入し、将来計画を記入します。

X. 図書の作成、保管等

維持保全に必要な図書等のリスト、その作成と保管方法、保管責任者、保管場所等を記入します。

XI. 資金計画

点検・修繕等の種別ごとに資金計画を定め、実施予定を記入します。

XII. 計画の変更等

計画変更、修繕・増築等の履歴を記入します。

(記入例)

維持保全計画書

I. 一般事項

1. 対象建築物

名 称	〇〇〇ビル
所在地	市〇〇区〇〇町〇丁目〇番
用途	物販店・飲食店・事務所

「1. 対象建築物」

① 名称は建物名称を記入し、通称名があれば()で付記してください。

② 所在地は建築地の地番を記入してください。

③ 用途は主要用途を記入し、複合用途の場合は複数の主要用途を記入してください。

2. 所有者

氏 名	〇〇 〇〇
住 所	〒 - 市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
電話番号	(〇〇〇) 〇〇〇〇

3. 管理者

氏 名	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
住 所	〒 - 市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
電話番号	(〇〇〇) 〇〇〇〇

「4. 計画書の作成」

① 作成者は計画書を作成する所有者又は管理者の名前を記入し、作成に直接携わった担当者名を併せて記入してください。

② 作成にあたり専門技術者の協力を得た場合は技術協力の範囲及び技術者名又は協力会社名等を記入してください。

4. 計画書の作成

作成者	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	
作成担当者	〇〇〇管理株式会社 営繕課 〇〇 〇〇	
技 術	建築全般	(株)〇〇建築設計事務所 代表取締役 〇〇 〇〇 市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 TEL (000) 0000
	衛生・機械 設備全般	(株) 建築設備士事務所 市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 TEL (000) 0000
協 力	電気設備	電気設備士 市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 TEL (000) 0000
	消防設備	級消防設備士 市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 TEL (000) 0000
者		

作成年月日	平成 年 月 日
-------	----------

(記入例)

「Ⅱ. 建築物の概要」

この様式は増築、用途変更、修繕等を行なうごとに作成してください。その際、表題部の該当するチェックボックスに「✓」マークを入れてください。(建築確認等の手続きの要否に関わらず行為ごとに作成してください。)

Ⅱ. 建築物の概要

(竣工時 増築時 用途変更時 修繕時)

「1. 敷地」

建築敷地の主な規制を記入します。建築確認の書類等を参考に記入してください。不明な場合には市役所等で確認できます。

1. 敷地

地域地区	用途地域	商業地域
	防火地域	<input checked="" type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし
	その他の区域等	高度利用地区

「2. 建築物」

該当するチェックボックスに「✓」マークをいれ、設計図書等を参考に必要事項を記入してください。

2. 建築物

構造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input checked="" type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他 ()				
階数	地上 5 階	地下	階		
敷地面積	453.12 m ²				
建築面積	350.50 m ² (建ぺい率 77.35 %)				
延べ面積	1,440.50 m ² (容積率 317.90 %)				
耐火性能検証法等の適用	<input type="checkbox"/> 耐火性能検証法 <input type="checkbox"/> 防火区画検証法 <input type="checkbox"/> 階避難検証法 () <input type="checkbox"/> 全館避難安全検証法 <input type="checkbox"/> その他 ()				
確認済証交付年月日	平成00年00月00日	交付番号	第 号	交付者	<input checked="" type="checkbox"/> 建築主事 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関
検査済証交付年月日	平成00年00月00日	交付番号	第 号	交付者	<input checked="" type="checkbox"/> 建築主事 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関

3. 用途別床面積

用途区分	床面積
物販店舗	160 m ²
飲食店	520 m ²
遊技場	80 m ²
物販以外の店舗(事務所を除く)	80 m ²
事務所	400 m ²
共用部分(階段・廊下等)	200 m ²
	m ²
	m ²
	m ²
	m ²
合計	m ²

「3. 用途別床面積」

まず、「4. 階別用途別床面積」を記入し、その用途ごとの合計面積を記入してください。

(記入例)

4. 階別用途別床面積

	階	用途	床面積
階別用途別	塔屋1階	PH、高架水槽、EV機械室	40 m ²
			m ²
			m ²
	5階	事務所	240 m ²
		共用部分(階段・廊下等)	30 m ²
			m ²
	4階	遊戯室(囲碁教室)	80 m ²
		事務所	160 m ²
		共用部分(階段・廊下等)	30 m ²
	3階	店舗(美容室)	80 m ²
		飲食店	160 m ²
		共用部分(階段・廊下等)	30 m ²
	2階	飲食店	240 m ²
		共用部分(階段・廊下等)	30 m ²
			m ²
	1階	物販店舗	160 m ²
		飲食店	120 m ²
		共用部分(エントランスホール・階段)	40 m ²
	地階	受水槽室	m ²
		ボイラー室	m ²
			m ²
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	

「4. 用途別床面積」
階別に用途ごとの面積を設計図書等を参考に、最上階から順に記入してください。

(記入例)

「5. 設備の概要」

該当する設備方式等のチェックボックスに「✓」マークを入れてください。複数ある場合は該当するすべてのチェックボックスに「✓」マークを入れてください。

5. 設備の概要

(1) 電気設備

	受電電圧 (KV)	契約電力 (KW)
受変電設備	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> キュービクル式 <input type="checkbox"/> キュービクル式簡易式 <input type="checkbox"/> 薄形キュービクル <input type="checkbox"/> 自立開閉形 <input type="checkbox"/> その他 ()	
予備電源設備	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 発電機 (<input type="checkbox"/> ディーゼル <input type="checkbox"/> ガスタービン) <input checked="" type="checkbox"/> 蓄電池 (<input type="checkbox"/> 鉛蓄電池 <input checked="" type="checkbox"/> アルカリ蓄電池 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> その他 ()	
中央監視制御設備	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 主要機器 :	
幹線設備	<input checked="" type="checkbox"/> 低圧幹線 (<input type="checkbox"/> 電灯幹線 <input checked="" type="checkbox"/> 動力幹線) <input type="checkbox"/> 高圧幹線 <input type="checkbox"/> その他 ()	
	<input type="checkbox"/> 金属管+ビニール電線 <input checked="" type="checkbox"/> ケーブルラック+ケーブル <input type="checkbox"/> バスダクト <input type="checkbox"/> その他 ()	
	<input checked="" type="checkbox"/> CVケーブル <input type="checkbox"/> ビニール電線 <input checked="" type="checkbox"/> 耐火ケーブル <input type="checkbox"/> その他 ()	
その他の電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 非常用照明 (<input type="checkbox"/> 蓄電池(内蔵) <input type="checkbox"/> 蓄電池(別置) <input type="checkbox"/> 自家発電装置) <input type="checkbox"/> その他 ()	

(2) 空調設備

空調方式	<input type="checkbox"/> 単一ダクト (<input type="checkbox"/> セントラル方式 <input type="checkbox"/> 各階ユニット方式) <input type="checkbox"/> ファンコイルユニット方式 (<input type="checkbox"/> セントラル方式 <input type="checkbox"/> 各階ユニット方式) <input checked="" type="checkbox"/> パッケージ方式 (<input checked="" type="checkbox"/> 各階ユニット方式 <input type="checkbox"/> 小型分散方式) <input type="checkbox"/> その他 ()
熱源	<input type="checkbox"/> ボイラー+冷凍機 <input type="checkbox"/> 冷温水機+給湯用ボイラー+蓄熱槽 <input type="checkbox"/> 空冷ヒートポンプ <input checked="" type="checkbox"/> その他 (ガス+電気)
換気設備	<input type="checkbox"/> 第1種換気方式 <input type="checkbox"/> 第2種換気方式 <input checked="" type="checkbox"/> 第3種換気方式

(記入例)

(3) 衛生設備

給水方式	<input type="checkbox"/> ブースターポンプ方式 <input checked="" type="checkbox"/> 高置水槽方式 <input type="checkbox"/> 圧力水槽方式
給湯方式	<input type="checkbox"/> 中央式 <input checked="" type="checkbox"/> 局所式
阻集器	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> グリース阻集器 <input type="checkbox"/> オイル阻集器 <input type="checkbox"/> その他()
排水槽	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 汚水槽 <input type="checkbox"/> 雑排水槽 <input type="checkbox"/> 集水槽

(4) 昇降機設備

エレベーター	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 常用{ <input checked="" type="checkbox"/> 乗用 <input type="checkbox"/> 荷物用 <input type="checkbox"/> その他()} <input type="checkbox"/> 非常用
エスカレーター	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 小荷物専用昇降機 <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他	<input type="checkbox"/> その他()

(5) 防災設備

警報・通報設備	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input checked="" type="checkbox"/> ガス漏れ火災警報設備 <input checked="" type="checkbox"/> 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 非常電話設備 <input type="checkbox"/> 無線通信補助設備 <input type="checkbox"/> その他()
消火設備	<input checked="" type="checkbox"/> 屋内消火栓設備 <input type="checkbox"/> スプリンクラー設備 <input type="checkbox"/> 水噴霧消火設備 <input type="checkbox"/> 泡消火設備 <input type="checkbox"/> 二酸化炭素消火設備 <input type="checkbox"/> 不活性ガス消火設備 <input type="checkbox"/> ハロゲン化物消火設備 <input type="checkbox"/> 粉末消火設備 <input type="checkbox"/> 消防用水設備 (<input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> 連結散水設備) <input type="checkbox"/> 非常用コンセント <input type="checkbox"/> その他()
避難・救出設備	<input checked="" type="checkbox"/> 誘導灯設備 <input checked="" type="checkbox"/> 避難器具 <input type="checkbox"/> その他()

(記入例)

Ⅲ. 建築・設備の詳細

1. 建築

(1) 外部仕上げ

部 位	仕 様
屋根	アスファルト防水 3 層 + 断熱材 t=25 + 保護コンクリート t=60
外壁	珪藻土下地 t=40 二丁掛タイル貼り
軒裏	吹き付け断熱 t=6.0 下地 ウレタン樹脂塗料仕上げ

(2) 内部仕上げ

室 名		仕 様		
		壁	天 井	機械設備の有無
共 用 部 分	エントランスホール	金属パネル+無機質系	金属パネル+無機質系	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
	階段室	ウレタン樹脂塗料仕上げ	ウレタン樹脂塗料仕上げ	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
	廊下	ウレタン樹脂塗料仕上げ	ウレタン樹脂塗料仕上げ	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
占 有 部 分	飲食店〇〇	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input checked="" type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input type="checkbox"/> 非常照明
	飲食店〇〇	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input checked="" type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input type="checkbox"/> 非常照明
	飲食店〇〇	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input checked="" type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
	美容室〇〇	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
	〇〇教室	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
	物販店〇〇	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input type="checkbox"/> 非常照明
	〇〇事務所	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明
	〇〇事務所	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	PB t=12.5+ビニルクロス (準不燃)	<input type="checkbox"/> 換気 <input type="checkbox"/> 排煙 <input checked="" type="checkbox"/> 非常照明

「1. 建築」

- ① 「外部仕上げ」欄は部位別に下地材・仕上材を記入してください。
- ② 「内部仕上げ」欄は共有部分の室別及び占有部分の室別に下地及び仕上材を記入してください。テナントビル等の場合は各テナントごとに表を作成するようにしてください。
- ③ 機械設備が設置されている場合は各室ごとに該当する設備のチェックボックスに「✓」マークを入れてください。

(記入例)

2. 電気設備

機器名	台数	規格・容量	設置場所	備考
引込開閉器	1	主幹 3P 200A	屋上	
動力制御盤	2	揚水ポンプ用 1、空調用 1	地下	
テナント盤	1	積算電力計×8	エントランスホール	
電灯分電盤	8	主幹 3P 100A	階段室	
非常用照明	2	天井埋め込み 20W	1階店舗	
	3	天井埋め込み 20W	1階店舗	

3. 空調設備

機器名	台数	規格・容量	設置場所	備考
マルチエアコン室外機	1	ビル用マルチ 冷房78.4kw 暖房88.0kw	屋上	
マルチエアコン室内機	2	天井埋め込み 冷房14.0kw 暖房16.0kw	1階飲食店	
マルチエアコン室内機	3	天井埋め込み 冷房14.0kw 暖房12.5kw	2階飲食店	
マルチエアコン室内機	1	天井埋め込み 冷房9.0kw 暖房10.0kw	3階飲食店	
給気ファン	1	片吸込シロッコファン(床置形)	屋上	
排気ファン	1	片吸込シロッコファン(床置形)	屋上	

4. 衛生設備

機器名	台数	規格・容量	設置場所	備考
高架水槽	1	20 m ³	屋上	
受水槽	1	40 m ³	地下1階受水槽室	
揚水ポンプ	2	60 × 200l/min × 25m × 2.5Kw	地下1階受水槽室	
給湯用ボイラー	1	100,000Kcal/H LNG(13A)使用	地下1階ボイラー室	

「2. 電気設備」、「3. 空調設備」、「4. 衛生設備」はそれぞれ使用している機器について設計図書等を参考に記入してください。

(記入例)

5. 昇降機設備

登録番号 又は 整理番号	確認済証交付年月日		種 別	電 動 機 (K W)
	番号	交付者	用 途	定格速度(m/min)
	検査済証交付年月日		常用非常用の別	積 載 量 ・ 定 員
	番号	交付者	機 械 室 の 有 無	踏 段 幅 (m) ・ 勾 配 (度)
〇〇〇〇	〇年 〇月 〇日		<input checked="" type="checkbox"/> エレベーター(<input type="checkbox"/> 斜行) <input type="checkbox"/> エスカレーター <input type="checkbox"/> 小荷物専用	3.7KW
	〇-〇〇	〇〇〇〇	<input checked="" type="checkbox"/> 乗用 (<input type="checkbox"/> 人荷共用) <input type="checkbox"/> 寝台用 <input type="checkbox"/> 自動車運搬用 <input type="checkbox"/> 荷物用	60 m/min
	〇年 〇月 〇日		<input checked="" type="checkbox"/> 常用 <input type="checkbox"/> 非常用	600 ^N Kg 9 人
	〇-〇〇	〇〇〇〇	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	度
〇〇〇〇	〇年 〇月 〇日		<input type="checkbox"/> エレベーター(<input type="checkbox"/> 斜行) <input type="checkbox"/> エスカレーター <input checked="" type="checkbox"/> 小荷物専用	0.4KW
	〇-〇〇	〇〇〇〇	<input type="checkbox"/> 乗用 (<input type="checkbox"/> 人荷共用) <input type="checkbox"/> 寝台用 <input type="checkbox"/> 自動車運搬用 <input checked="" type="checkbox"/> 荷物用	45 m/min
	〇年 〇月 〇日		<input checked="" type="checkbox"/> 常用 <input type="checkbox"/> 非常用	50 ^N Kg 人
	〇-〇〇	〇〇〇〇	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	m 度
<p>「5. 昇降機設備」</p> <p>① 建築物に付属する昇降機すべてについて記入します。確認済証及び検査済証の交付者は建築主事又は指定確認検査機関のどちらかを記入し、それぞれの該当するチェックボックスに「✓」マークを入れその仕様を記入してください。</p> <p>② 昇降機は建築基準法で定期報告が義務づけられているため、整理番号欄にその指定番号を記入してください。</p>				
				m/min

6. その他の設備

機 器 名	台 数	規 格 ・ 容 量	設 置 場 所	備 考

「6. その他の設備」

電気、空調及び衛生設備以外（防災設備等）の主要な機器を記入してください。

(記入例)

IV. 建物の利用計画

(竣工時 現在 (年 月) 将来計画 変更時 (年 月))

階	用途・利用計画	階段	エレベーター	エスカレーター
---	---------	----	--------	---------

「IV. 建物の利用形態」
 この様式を利用して作成してください。大規模な建物等で、この表に記入することが難しい場合には別途作成して下さい。

① まず、竣工時の建物の利用形態について、この記入例を参考に表を作成し、標題の「竣工時」のチェックボックスに「✓」マークを入れてください。

② 竣工時の利用形態が不明な場合には現在の利用形態について表を作成し、標題のチェックボックス「現在」に「✓」マークを入れ年月を記入してください。

③ 将来の利用計画がある場合、その利用形態について表を作成し、標題のチェックボックス「将来計画」に「✓」マークを入れてください。

④ 増築、用途変更、修繕等の改修工事により変更になった場合は新たに作成し、標題のチェックボックス「変更時」に「✓」マークを入れ年月を記入してください。

R F	高架水槽・空調機・キュービクル・機械室		● A	
5 F	事務所		● ● B	● A
4 F	事務所	廊下	● ●	●
3 F	店舗 (美容室)	廊下	● ●	●
2 F	店舗 (飲食)		● ● ● C	●
1 F	店舗 (飲食・物販)	ホール	● ● ●	●
	受水槽室、消火水槽、ボイラー室			

(記入例)

IV. 建物の利用計画

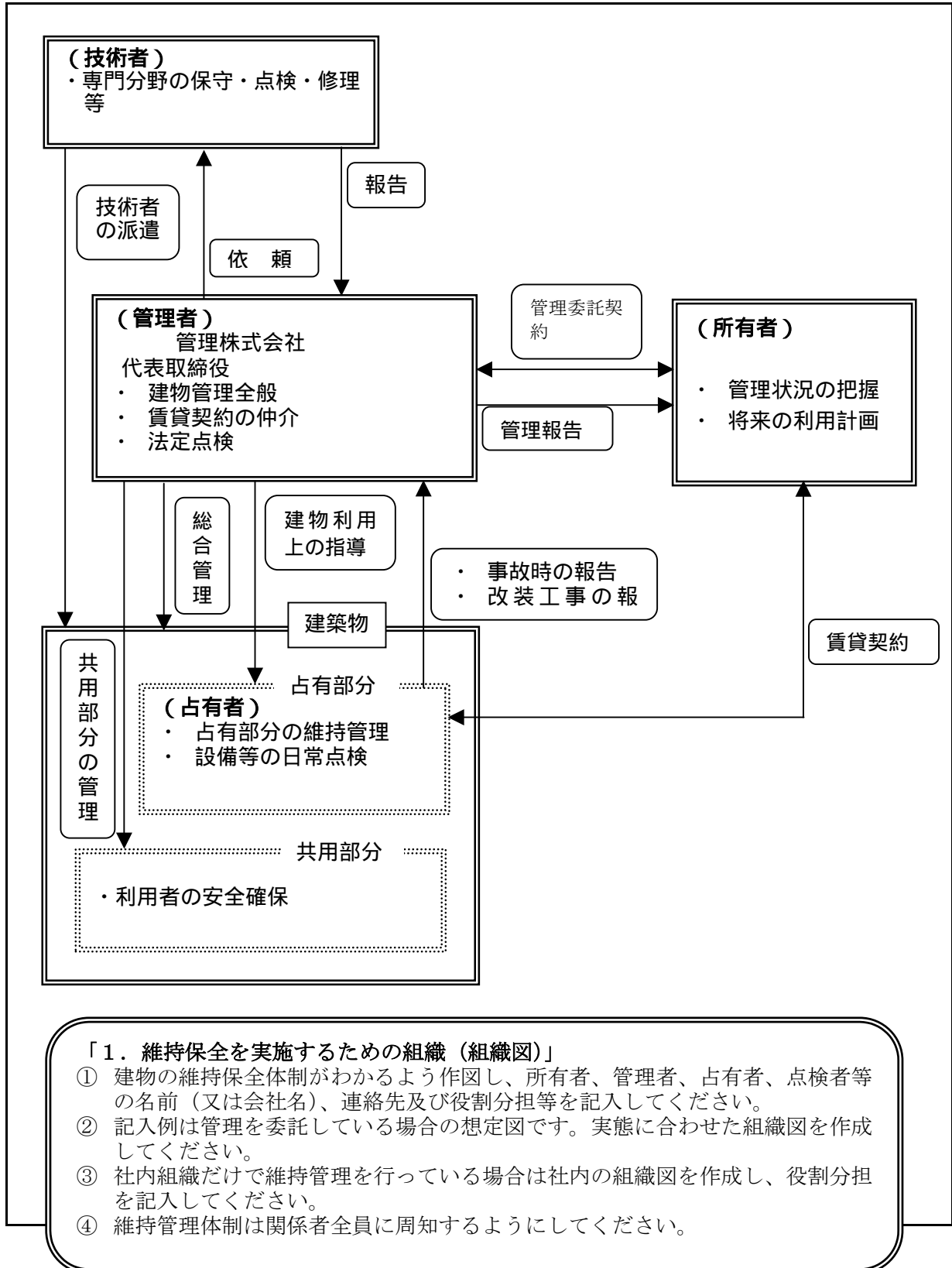
(竣工時 現在 (年 月) 将来計画 変更 (年 月))

階	用途・利用計画	階段	エレベーター	エスカレーター
R F	高架水槽・空調機・キュービクル・機械室	A		
5 F	事務所	B	A	
4 F	事務所の拡張(囲碁教室の廃止)			
3 F	店舗(美容室)の拡張			
2 F	店舗(飲食)	C		
1 F	店舗(飲食・物販) ホール			
	受水槽室、消火水槽、ボイラー室			

(記入例)

V. 維持保全の実施体制

1. 維持保全を実施するための組織（組織図）



(記入例)

2. 維持保全業務の委託（委託業者リスト）

対照区分	業務内容	委託業者名	連絡先
建築	建築物の定期調査	建築事務所	000-000-0000
	防火戸等の定期点検	シャッター(株)	000-000-0000
機械設備	換気、排煙設備の定期検査	(株) 工業	000-000-0000
電気設備	照明設備の定期検査 受変電設備、屋内配線設備、使用機器等の定期点検	電気(株)	000-000-0000
昇降機	エレベーターの定期検査	エレベーターサービス(株)	000-000-0000
消防用設備	消火設備、警報設備、避難設備、非常電源の点検	(株) 防災	000-000-0000
衛生設備	衛生機器等の定期点検及び保守点検	(株) 設備工務店	000-000-0000

「2. 維持保全の委託（委託業者リスト）」
維持管理を委託している場合の委託先、委託の業務内容等を対象区分ごとに記入してください。法令に基づく保守点検の委託先を最初に記入してください。

VI. 維持保全の責任範囲

区分	責任者	責任の範囲	備考
建築	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	委託契約に基づき管理する範囲	委託範囲外は所有者の責任
機械設備	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	委託契約に基づき管理する範囲	委託範囲外は所有者の責任
電気設備	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	委託契約に基づき管理する範囲	委託範囲外は所有者の責任
昇降機	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	委託契約に基づき管理する範囲	委託範囲外は所有者の責任
消防用設備	〇〇〇管理株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	委託契約に基づき管理する範囲	委託範囲外は所有者の責任
占有部分	占有者	契約に基づき占有する範囲 (法定点検が必要な機器を除く)	委託範囲外は管理者の責任

「VI. 維持保全の責任範囲」
区分所有の場合、又は所有者と管理者が異なる場合に管理区分を明確にし、区分ごとに責任者及び責任範囲を記入してください。

(記入例)

VII. 占有者に対する指導等

1. 利用方法等の周知

(1) 共用部分

エントランス
物品等を放置しない

階段
通行の支障となる物品を置いたり可燃物を掲示したりしない

廊下
通行の支障となる物品等を置かない

エレベーター

エレベーターホール

屋上
倉庫等の建築物は設置しない

外壁
新たな看板等を設置しない

「1. 利用方法等の周知」

テナント等の占有者に対し、周知する事項を記入します。

- ① 共用部分及び占有部分それぞれの利用方法について周知を必要とする項目のチェックボックスに「✓」マークを入れ、周知する事項を記入してください。
- ② 項目は必要に応じ追加してください。

(記入例)

(2) 占有部分
<input checked="" type="checkbox"/> 改修工事等 改修工事等を行う際は関係法令を遵守する
<input checked="" type="checkbox"/> 手続き等 改修工事を行う前に法手続きの要否を確認し、必要な手続きを行う
<input type="checkbox"/> 換気設備
<input type="checkbox"/> 排煙設備
<input type="checkbox"/> 非常用照明設備
<input type="checkbox"/> 非常用進入口
<input type="checkbox"/> 防火設備
<input type="checkbox"/> 壁 (下地、仕上げ)
<input type="checkbox"/> 天井 (下地、仕上げ)
<input type="checkbox"/> 構造体
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

(記入例)

2. 設備等の日常点検、故障・事故時の措置

点検箇所・方法	故障・事故時の措置
<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備 作動確認、清掃等を行う	周知事項
<input checked="" type="checkbox"/> 排煙設備 機械式：作動確認、清掃等を行う 窓等の開口部：開閉が容易に行えるか確認する	設備機器等の故障時の措置 機器メーカー等に連絡し、必要な対応を行なう。
<input checked="" type="checkbox"/> 非常用照明設備 点灯の確認を行う	他の施設に影響がある場合は、管理会社に連絡し、必要な対応を行なう。
<input checked="" type="checkbox"/> 非常用進入口 外部から進入の際支障となるものが置かれていないか確認する	利用者の安全確保に努める。
<input type="checkbox"/> 防火戸	事故時の措置 事故の状況を把握し必要に応じ、関係機関等に連絡する。
<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 警察署 ・ 消防署 ・ 管理会社
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

「2. 設備等の日常点検、故障・事故時の措置」
 占有部分について、テナント等の占有者が行なう点検事項を記入します。

① 「点検箇所・方法」欄の必要な項目のチェックボックスに「✓」マークを入れ、点検方法を記入してください。必要に応じて項目を追加してください。

② 「故障・事故時の措置」欄に機器等の故障を発見した場合の措置及び事故時の措置を具体的に記入してください。また速やかに対応できるよう必要に応じ体制図を作成し、周知してください。

(記入例)

VIII. 点検

1. 点検の実施方法

点検種別	点検方法	点検結果に伴う必要な措置方法
日常点検	占有部分：占有者が使用機器、避難設備等の作動確認、目視による安全確認を行なう。	点検結果の記録を保管する。 異常を確認した場合は迅速に対応し、管理者に報告しする。
	共用部分：管理者が設備機器等の作動状況の確認、目視による安全確認を行なう。	点検結果の記録を保管する。 異常を確認した場合は迅速に対応し、所有者に報告する。
定期点検	管理会社が依頼した資格者により法令に基づく定期点検を行なう。	法令様式等に基づく報告書を作成し、管理者に提出する。

「1. 点検の実施方法」

- ① 点検種別ごとに点検方法及び必要な措置方法を記入してください。
- ② 点検方法は誰がどのような方法で行なうかを具体的に記入してください。

2. 日常点検

日常点検チェックリスト

- 階段
 - ・ 避難の障害となる物が積まれていないか
 - ・ 火災の原因となる物が置かれてないか
- 外壁の開口部等
 - ・ 延焼線内開口部処理
- 廊下等の避難経路
 - ・ 避難経路に避難の支障となる物が置かれてないか
 - ・ 道路までの避難経路が確保されているか
- 防火扉
 - ・ 防火扉の自動閉鎖装置等が機能しているか
 - ・ 防火扉の開閉に支障となる物が置かれてないか
 - ・ ひも等で固定したり、木製戸等に変更されていないか
- 外壁や広告看板等の落下
 - ・ 外壁、看板等にひびわれ、剥がれ、錆等はないか
- 排煙窓
 - ・ 排煙窓が円滑に開閉できるか
 - ・ 開放装置（オペレーターやチェーン）や窓等が家具や荷物で隠れていたりしないか
 - ・ 開放装置の操作方法が周知されているか
- 非常用の照明装置
 - ・ 主電源を落したり、ひもを引いて照明がつくか
- 非常用の進入口
 - ・ 道路側に面した窓（代替窓）が3階以上にあるか
 - ・ 家具や荷物、広告看板等の障害物はないか
- 内装制限
 - ・ 内装材が燃えやすいものになっていないか

(記入例)

点 検 者 リ ス ト		
点検区分	点 検 範 囲	点 検 担 当 者
占有部分	1 階店舗（飲食）	レストラン 店長
	1 階店舗（物販）	販売 支店 支店長
共有部分	防火戸等	シャッター(株) 担当
	機械設備	(株) 工業 担当
	電気設備	電気(株) 担当
	昇降機	エレベーター(株) 担当
	消防用設備	(株) 防災 担当

日常点検記入様式

点検範囲：3階店舗（美容室）		点検日：平成〇〇年〇〇月〇〇日	
		点検者：〇〇〇〇	
項 目	点検箇所	状態	点検後の措置
排煙窓の開閉	店内	支障無し	
非常用進入口	店内	開閉に支障有り	支障のある物品を移動

「2. 日常点検」

- ① 「日常点検チェックリスト」は主な点検項目について確認すべき事項を掲載していますので、このリストを参考に実際の日常点検等に活用してください。
- ② 「点検者リスト」は点検区分を設定し、点検範囲及び点検担当者を記入してください。点検担当者は実際に点検を行なう担当者を記入してください。
- ③ 「日常点検記入様式」は記入例を参考に実際の点検に活用してください。

(記入例)

2. 定期点検

(1) 建築基準法に基づく調査及び検査

- 建築物 (1回/1年)
- 換気設備 (回/年)
- 排煙設備 (回/年)
- 非常用照明設備 (1回/1年)
- 昇降機等 (回/年)

(2) その他の法令に基づく検査・点検等

「2. 定期点検」
 法令に基づく定期点検を掲載しています。
 ① 点検対象となるチェックボックスに「✓」マークを入れてください。掲載のないものは追加してください。
 ② 日常点検記入様式を利用して点検者リストを作成してください。

点検対象	時 期	法令等	資格等
<input type="checkbox"/> 消防用設備等	作動点検、外観点検及び機能点検 1回/6月 総合点検 1回/年	消 防 法	消防設備士 消防設備点検資格者
<input type="checkbox"/> 特定建築物 (3000 m ² 以上の事務所等)	飲料用貯水槽清掃 1回/年 水質検査 1回/6月 遊離残留塩素の測定 1回/7日 排水設備清掃 1回/6月 定期清掃 1回/6月 ねずみ、昆虫等の防除 1回/6月 空気環境の測定 1回/6月	ビ ル 管 理 法	
<input type="checkbox"/> ボイラー	性能検査 1回/年	労働安全衛生法 (ボイラー及び圧力容器安全規則)	労働基準監督署長 検査代行機関
<input type="checkbox"/> エレベーター (積載荷重1トン以上)	性能検査 1回/年	(クレーン等安全規則)	
<input type="checkbox"/> 事務所	作業環境測定 1回/2月 空気換気設備定期点検 1回/2月 照明設備定期点検 1回/6月 定期清掃 1回/6月 ねずみ、昆虫等の防除 1回/6月	(事務所衛生基準規則)	作業環境測定士
<input type="checkbox"/> 冷凍機 (法定冷凍能力60トン以上の設備)	保安検査 1回/3年	高圧ガス取締法	都道府県知事 高圧ガス保安協会
<input type="checkbox"/> ばい煙発生施設 (伝熱面積10m ² 以上及びボイラーの燃焼能率が重油換算で50 l/h以上のボイラー)	ばい煙量、ばい煙濃度測定 2回/年	大気汚染防止法 同施行規則	
<input type="checkbox"/> 特定施設 (処理対象人員が500人を超える尿尿処理施設)	排水水汚染状態測定 1回/1日~1回/30日	水質汚濁防止法 同施行規則	

(記入例)

<p>□簡易専用水道 (水槽の有効貯水量が 10 m³を超えるもの)</p>	<p>水槽の清掃 1回/年 水質検査 1回/年</p>	<p>水道法 同施行規則</p>	<p>地方公共団体の機関 厚生労働大臣の指定する者</p>
<p>□浄化槽</p>	<p>保守点検 単独処理 1回/6月~1回/1月 合併処理 1回/3月~1回/週 清掃 全ばっき方式 1回/6月 他 1回/年 水質検査 1回/年</p>	<p>浄化槽法 厚生労働省関係同法施行規則</p>	<p>登録業者 浄化槽管理士 指定管理機関</p>
<p>□自家用電気工作物 (契約電力 50 kW以上または高圧受電の電気設備(劇場、百貨店、集会場等は契約電力 20 kW以上))</p>	<p>定期点検(保安規定による) 1回/年 受変電設備 屋内配線設備 電気使用機器等</p>	<p>電気事業法</p>	<p>電気主任技術者 (契約電力 500 kW未満の場合は電気主任技術者の業務を電気保安協会に委託できる。)</p>

(記入例)

「IX. 修繕計画」

- ① 建物の将来の利用計画や資金計画を長期的に展望し、修繕や改修が計画的に、効果的に実施できるよう、修繕計画表を記入してください。
- ② 項目は将来必要とされる修繕内容を記入してください。
- ③ 耐震診断・耐震改修に関する予定を記入してください。(特定建築物のみ)

IX. 修繕計画

修繕計画表

作成日：〇〇〇〇年 〇月 1日

区分	項目	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年
建築	外部鉄部	竣工	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	
	屋上アスファルト防水					改修		
	外壁			塗り替え			塗り替え シーリング サッシ改修	
	耐震改修					耐震診断	耐震改修	
電気設備	受変電設備				部分修繕			更新
	分電盤				部分修繕			更新
機械設備	ファンコイルユニット			水洗浄 軸受交換		更新		
	揚水ポンプ		分解整備		分解整備		交換	

(記入例)

X. 図書の作成、保管等

関連図書管理表

図書名	内容	保管場所・保管者	備考
敷地に関する資料	測量図・公図写し	〇〇〇管理株式会社 管理課 担当	連絡先 000-000-0000
地盤関係	地質調査報告書	同上	同上
設計図書（新築時点） 契約図書	設計図仕様書	同上	同上
設計図書（新築時点） 官庁申請書	建築確認済証一式	同上	同上
	特殊防火対象物設置 届	同上	同上
設計図書（増改築時）	ボイラー設置届	同上	同上
保守契約図書	消防設備等	同上	同上
報告書（定期報告書）	建築・昇降機	同上	同上
整備台帳	営繕台帳	同上	同上
現況図	平面図・立面図	同上	同上

「X. 関連図書管理表」

- ① 保管している図書等の名前、その内容、保管場所及び保管担当者を記入してください。
- ② 保管図書は維持保全を行なうための重要な図書となりますので、なるべく詳細に記入するようにしてください。

