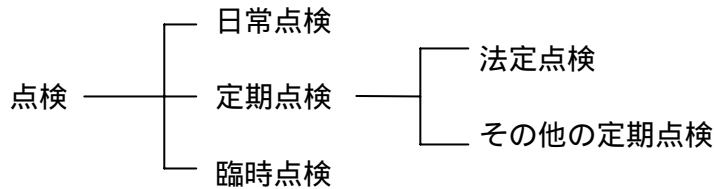


共用部分維持管理履歴簿（点検について）

< 点検の種類 >

マンションの共用部分の点検については、次のように区分して考えることができます。



(1)法定点検

法定点検については、一級建築士やその他の専門知識を持つ有資格者が実施することが義務づけられています。主なものとしては、「消防用設備点検」、「昇降機定期検査」、「水質・水道施設の検査(専用水道・簡易専用水道)」、「特殊建築物の定期検査」、「建築設備の定期検査」、「ガス消費機器の調査」、「電気工作物の調査」、「自家用電気工作物の点検」などがあり、建物の立地場所や設備などによって必要な点検が異なります。

(2)その他の点検

その他の定期点検や日常点検、臨時点検については、マンション管理組合(区分所有者)が自主的(専門家に委託する場合も含めて)に実施する必要があります。

実施する時期は、日常的に、半年に一回程度の割合で定期的に、長雨、台風や地震のあった直後の臨時的などが考えられ、各管理組合で実施時期のルールを決めておく必要があります。点検内容としては、建物の周囲や共用部分の玄関ホールや廊下、階段を見回り、ひび割れや浮き、錆などがいないか、欠け落ちそうな箇所はないかを確認することなどがあります。

< 法定点検に関する記録シートの記入にあたって >

共用部分の保守点検を行った場合、それに関する書類を整理して保存しておくことが大切です。この記録シートは、「消防用設備等点検」、「昇降機定期検査」、「簡易専用水道」などの法定点検に関する実施記録を一覧表にまとめられるようにしたものです。

この記録シートに確実に法定点検の記録を残しておくことにより、過去の点検記録が一目瞭然となり、入居者などからの問い合わせにもスムーズに答えられます。

そこで、法定点検を実施した場合、忘れずにその年月日をこの記録シートに残しておきましょう。また、管理組合として確実に保守点検状況を把握するために、記録後は理事長印を押しておきましょう。なお、欄が不足した場合や3種類以外の法定点検を記録する場合は、適宜フリーシートを活用してください。

なお、法定点検に使用する書式(調査表)は、各法律等により定められておりますので、そちらを使用することとなります。

< 専門家への依頼（法定点検以外） >

躯体に係わる箇所の点検(劣化診断)などは、おおまかに、目視によるもの、非破壊で簡単な器具類を用いるもの、破壊を含む専用の検査器具類を用いるもの、の3段階に分けられます。このうち、については管理組合自ら行えるものもありますが、やについては原則として専門的な知識を有する技術者に委託することになるので、自主点検において異常が見受けられた場合は早めに専門家に相談しましょう。

< 自主点検調査表の記入にあたって >

法定点検以外にも、必要に応じ、管理組合として点検を行うことが理想的です。この自主点検調査表は、管理組合自らが建物の共用部分を主として目視によって行い、記録できるように点検項目をまとめたものです。

この点検表は、必要に応じてコピーしてご使用ください。この点検表による自主点検の時期の目安としては半年に一回程度を想定していますが、その他台風などの自然現象後にも臨時点検を行う必要があるでしょう。

また、この点検調査結果は、計画修繕工事の範囲と今後の計画修繕を検討する際の基礎資料として重要なデータとなります。また、経常修繕として補修すべき箇所の見落としを発見するためにも役立たせることができます。

法定点検に関する記録シート

(1)「消防用設備等点検」記録シート

内 容・・・消防法第17条の3の3に基づく法定点検

点検資格者・・・消防設備士、消防設備点検資格者

点 検 結 果・・・「消防用設備等点検結果報告書」により確認

実 施 時 期・・・総合点検：1年以内毎に1回、機能点検等：6ヶ月以内毎に1回

報 告 時 期・・・3年以内毎に1回

No	検査年月日	点検内容	理事長 確認印
1	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
2	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
3	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
4	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
5	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
6	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
7	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
8	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
9	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
10	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
11	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
12	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
13	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
14	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
15	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
16	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
17	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
18	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
19	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
20	年 月 日	総合・機能・外観・作動	

No.	検査年月日	点検内容	理事長 確認印
21	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
22	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
23	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
24	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
25	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
26	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
27	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
28	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
29	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
30	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
31	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
32	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
33	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
34	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
35	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
36	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
37	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
38	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
39	年 月 日	総合・機能・外観・作動	
40	年 月 日	総合・機能・外観・作動	

法定点検に関する記録シート

(2)「昇降機定期検査」記録シート

内 容・・・建築基準法第12条第2項に
 基づく法定点検
 点検資格者・・・一、二級建築士または昇降機
 検査資格者
 点 検 結 果・・・「昇降機及び昇降機等定期検
 査報告書」により確認
 実 施 時 期・・・1年以内毎に1回
 報 告 時 期・・・1年以内毎に1回

No	検査年月日	理事長 確認印
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
4	年 月 日	
5	年 月 日	
6	年 月 日	
7	年 月 日	
8	年 月 日	
9	年 月 日	
10	年 月 日	
11	年 月 日	
12	年 月 日	
13	年 月 日	
14	年 月 日	
15	年 月 日	
16	年 月 日	
17	年 月 日	
18	年 月 日	
19	年 月 日	
20	年 月 日	

(3)「簡易専用水道検査」記録シート

内 容・・・水道法第34条の2第2項
 に基づく法定点検
 点検機関・・・地方公共団体の機関、厚生
 労働大臣の指定する者
 点検結果・・・「簡易専用水道検査結果書」
 等により確認
 実施時期・・・1年以内毎に1回
 報告時期・・・1年以内毎に1回

No.	検査年月日	理事長 確認印
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
4	年 月 日	
5	年 月 日	
6	年 月 日	
7	年 月 日	
8	年 月 日	
9	年 月 日	
10	年 月 日	
11	年 月 日	
12	年 月 日	
13	年 月 日	
14	年 月 日	
15	年 月 日	
16	年 月 日	
17	年 月 日	
18	年 月 日	
19	年 月 日	
20	年 月 日	

（その他の法定点検用）

「 」記録シート

内 容・・・

点 検 者・・・

点検結果・・・

実施時期・・・

報告時期・・・

No	検査年月日	理事長 確認印
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
4	年 月 日	
5	年 月 日	
6	年 月 日	
7	年 月 日	
8	年 月 日	
9	年 月 日	
10	年 月 日	
11	年 月 日	
12	年 月 日	
13	年 月 日	
14	年 月 日	
15	年 月 日	
16	年 月 日	
17	年 月 日	
18	年 月 日	
19	年 月 日	
20	年 月 日	

「 」記録シート

内 容・・・

点 検 者・・・

点検結果・・・

実施時期・・・

報告時期・・・

No.	検査年月日	理事長 確認印
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
4	年 月 日	
5	年 月 日	
6	年 月 日	
7	年 月 日	
8	年 月 日	
9	年 月 日	
10	年 月 日	
11	年 月 日	
12	年 月 日	
13	年 月 日	
14	年 月 日	
15	年 月 日	
16	年 月 日	
17	年 月 日	
18	年 月 日	
19	年 月 日	
20	年 月 日	

自主点検調査表

1. 建物外部廻り（外壁等）点検調査表

点検調査実施日 平成 年 月 日（ 曜日） 点検調査実施者名

細 目	点検調査の状況(点検調査の場所等を記入し、該当箇所を。で囲む)		修繕の必要性	備 考
基礎廻り	巾木（腰壁）	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離	あり・なし	
	犬走り（土間床）	号室 側 沈下．ひび割．欠損．剥離	あり・なし	
外壁全般	壁コンクリート 壁仕上げ	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．剥離．汚れ	あり・なし	
バルコニー	手すり壁コンクリート 手すり壁仕上げ 上げ裏（天井） 金属手すり 金属手すり付根	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．剥離．汚れ	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離．漏水(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離．	あり・なし	
外廊下	手すり壁コンクリート 手すり壁仕上げ 上げ裏（天井） 金属手すり 金属手すり付根	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．剥離．汚れ	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離．漏水(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離	あり・なし	
外階段	コンクリート階段 鉄骨階段	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離．発錆．漏水(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．穴あき．漏水(跡)	あり・なし	
庇・軒	コンクリート製 金属製 落下防護庇	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離．漏水(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．穴あき．漏水(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．変形．落下物	あり・なし	
附属物	縦樋 窓面格子 換気口、フード 床下換気口 床下点検口 看板類	号室 側 破損．発錆．外れ．漏水(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．目詰	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．目詰	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．変形．開閉不良	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．固定不良	あり・なし	
屋上・屋根	防水面（床面） パラペット（立上り部） ドレイン（排水口） 傾斜屋根 屋上鉄部	号室 側 ひび割．剥離．ふくれ．剥れ．劣化．水留(跡)．雑草	あり・なし	
		号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離	あり・なし	
		号室 側 目詰．水留(跡)．発錆．雑草	あり・なし	
		号室 側 ひび割．破損．剥離．劣化．発錆	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．固定不良	あり・なし	
塔屋	外壁 屋根 出入口扉	号室 側 ひび割．欠損．錆垂れ．鉄筋露出．剥離	あり・なし	
		号室 側 ひび割．破損．ふくれ．剥れ．劣化．水留(跡)	あり・なし	
		号室 側 破損．発錆．変形．開閉不良	あり・なし	

補足説明欄：

2. 屋外設備（給排水、電気等）及び外構点検調査表

補足説明欄：

自主点検調査表

3. 建物内部廻り（屋内仕上等）点検調査表

点検調査実施日 平成 年 月 日（ 曜日） 点検調査実施者名

細 目	点検調査の状況(点検調査の場所等を記入し、該当箇所を○で囲む)			修繕の必要性	備 考
玄関ホール	床	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ、水留(跡)、障害物	あり・なし	
	壁	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	天井	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
廊下	床	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ、水留(跡)、障害物	あり・なし	
	壁	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	天井	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	手すり	号室 側	破損、変形、発錆、固定不良	あり・なし	
階段	床	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ、水留(跡)、障害物	あり・なし	
	壁	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	天井	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	手すり	号室 側	破損、変形、発錆、固定不良	あり・なし	
	ノンスリップ	号室 側	破損、変形、ひび割れ、発錆、浮き	あり・なし	
附属物	集合郵便受	号室 側	腐食、変形、破損、固定不良	あり・なし	
	掲示板	号室 側	腐食、変形、破損、固定不良	あり・なし	
	室名札	号室 側	腐食、変形、破損、固定不良	あり・なし	
	給気口	号室 側	破損、異音、目詰、汚れ	あり・なし	
	排気口・フード	号室 側	破損、異音、目詰、汚れ	あり・なし	
	天井点検口	号室 側	破損、変形、固定不良	あり・なし	
	床点検口	号室 側	破損、変形、固定不良	あり・なし	
		号室 側			
扉	住棟出入口扉	号室 側	腐食、変形、開閉不良	あり・なし	
	共用扉	号室 側	腐食、変形、開閉不良	あり・なし	
	MB・PS 扉	号室 側	腐食、変形、開閉不良	あり・なし	
	住戸玄関扉	号室 側	腐食、変形、開閉不良	あり・なし	
	防火戸	号室 側	腐食、変形、開閉不良	あり・なし	
サッシ	共用サッシ	号室 側	破損、開閉不良、ガラスひび割れ	あり・なし	
	住戸サッシ	号室 側	破損、開閉不良、ガラスひび割れ	あり・なし	
ルーバー等	ルーバー	号室 側	腐食、変形、欠損、固定不良	あり・なし	
	面格子	号室 側	腐食、変形、欠損、固定不良	あり・なし	
住戸玄関ポーチ	床	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ、水留(跡)	あり・なし	
	壁	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	天井	号室 側	破損、ひび割れ、剥れ	あり・なし	
	門扉等	号室 側	破損、変形、発錆、開閉不良	あり・なし	

補足説明欄：

自主点検調査表

4．屋内設備（給排水、電気等）点検調査表

点検調査実施日 平成 年 月 日（ 曜日） 点検調査実施者名

細 目	点検調査の状況(点検調査の場所等を記入し、該当箇所を○で囲む)		修繕の必要性	備 考
屋内給水設備	露出給水管 床下給水管 MB・PS内給水管 メーター廻り給水管 止水弁 共用給水栓	号室 側 漏水、保温ラッキング破損、発錆、固定不良 号室 側 漏水、保温ラッキング破損、発錆、固定不良 号室 側 漏水、保温ラッキング破損、発錆、固定不良 号室 側 漏水、保温ラッキング破損、発錆、固定不良 号室 側 漏水、発錆、開閉不良 号室 側 漏水、発錆、開閉不良	あり・なし あり・なし あり・なし あり・なし あり・なし あり・なし	
	受水槽 給水ポンプ 高置水層	号室 側 漏水、ひび割れ、発錆、マンホール異常 号室 側 漏水、発錆、異常音、作動不良 号室 側 漏水、ひび割れ、発錆、マンホール異常	あり・なし あり・なし あり・なし	
屋内排水設備	露出排水管 床下排水管	号室 側 漏水、発錆、固定不良 号室 側 漏水、発錆、固定不良	あり・なし あり・なし	
	排水ピット 排水ポンプ	号室 側 水位異常 号室 側 発錆、異常音、作動不良	あり・なし あり・なし	
屋内消火設備	屋内消火管 屋内消火栓箱 放水孔、ホース	号室 側 漏水、保温ラッキング破損、発錆、固定不良 号室 側 発錆、扉開閉不良、表示灯異常 号室 側 漏水、ホース不備	あり・なし あり・なし あり・なし	
	消火補給水槽 消火栓ポンプ	号室 側 漏水、ひび割れ、発錆、マンホール異常 号室 側 漏水、発錆	あり・なし あり・なし	
配管ピット等	マンホール、タラップ ピット内	号室 側 開閉不良、発錆 号室 側 水留、配管漏水、配管固定不良	あり・なし あり・なし	
屋内電気設備	一般証明器具 非常用照明器具	号室 側 破損、球切れ、固定不良、点灯不良 号室 側 破損、球切れ、固定不良、点灯不良	あり・なし あり・なし	
	スイッチ コンセント	号室 側 破損、点灯不良 号室 側 破損、固定不良	あり・なし あり・なし	
	開閉器盤等 分電盤	号室 側 破損、発錆、過熱 号室 側 破損、発錆、過熱	あり・なし あり・なし	
	防火戸自動閉鎖装置 煙感知器	号室 側 破損、機能不良 号室 側 破損、機能不良	あり・なし あり・なし	
TV 共聴設備	アンテナ ポール	号室 側 破損、変形、固定不良 号室 側 破損、変形、固定不良、発錆	あり・なし あり・なし	
避雷針設備	避雷導線 ポール	号室 側 破損、変形、固定不良、発錆 号室 側 破損、変形、固定不良、発錆	あり・なし あり・なし	

補足説明欄：

共用部分維持管理履歴簿（修繕について）

< 修繕記録シートの記入にあたって >

共用部分の修繕工事を行った場合、保守点検を行った場合と同様、それに関する書類を整理して保存しておくことが大切です。この記録シートは、主に修繕計画に基づき行われる実施記録を一つの表にまとめられるようにしたものです。

この記録シートに确实の修繕工事の記録を残しておくことにより、過去の修繕工事が一目瞭然となり、入居者などからの問い合わせや今後の修繕計画の見直しなどにもスムーズに活用できます。

（記入方法）

年と築年数を書き入れ、専門的な知識を持った方(分譲業者等)に確認の上、あらかじめ該当しない修繕内容を斜線で消しておきます。

修繕工事を実施した場合、忘れずに該当する部位・内容と築年数の交差する欄に○印(全面的改修、更新、取替)または□印(部分的修繕、補修、一部取替)を記入します。

こうしておくことにより、管理組合理事長(役員)が交代しても确实に修繕工事の記録が引き継がれます。

PS : パイプスペース

[illegible]

PS : パイプスペース

注1) 給排水管の標準的修繕周期は、管の材質や使用箇所などによって異なります
注2) 給排水管の補修については、更新か更生かを区別して記入してください。

〔凡例〕 ○：全面的改修、更新、取替 △：部分的補修、補修、一部取替

[illegible]

〔凡例〕 ○：全面的改修、更新、取替 △：部分的補修、補修、一部取替

[illegible]

施工会社等連絡先一覧表

区 分	社名・店名	担当者	電話番号・FAX番号
売主・施工会社等			
売主			() -
			() -
施 工 会 社			() -
			() -
設 計 事 務 所			() -
			() -
管理会社			
委 託 管 理 会 社			() -
			() -
各保守点検会社			
昇 降 機			() -
			() -
消 防 設 備			() -
			() -
給 水 設 備			() -
			() -
			() -
			() -
			() -
			() -
			() -
			() -
その他			
水 道 局			() -
			() -
ガ ス 供 給 会 社			() -
			() -
電 力 会 社			() -
			() -
			() -
			() -