

共に創る。共に生きる。

私たちは「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、暮らしの新たな価値を創り、心豊かな社会の実現を目指します。

人・街・暮らしの価値共創グループ



Daiwa House[®]
大和ハウスグループ



建物メンテナンスガイド

街と社会に調和した、建物を守るための維持管理



大和ハウス工業株式会社

東京本社 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112
本 社 大阪市北区梅田3丁目3番5号 〒530-8241

www.daiwahouse.co.jp

大和ハウスグループの経営のシンボルである「エンドレスハート」は、日本およびその他の国における登録商標または商標です。
© Copyright 2025 DAIWA HOUSE INDUSTRY CO.,LTD. All rights reserved.



森林育成紙[®]使用
私たちは、持続可能な木材利用を進め、豊かな森林を次世代につなげます。



エコファースト企業
環境大臣認定



建物を永く、美しく、 そして、安全・快適に・・・。

建物をいつまでも美しく、
安全・快適にお使いいただくために必要なこと。
それは建物の生涯を見据えた、正しい保守管理です。
定期的なチェックや専門家によるサポートはもちろんですが、
なによりも大切なのは、
建物をご使用されるお客さまが主体となって行っていただく
日常的な点検です。
この『建物メンテナンスガイド』では
各部位ごとのチェック項目やお手入れ方法など、
建物の維持管理についてわかりやすくまとめています。
建物お引き渡し時にお届けする完成図面や取扱説明書とともに
当冊子をお手元に保管いただき、
日々の保守管理にお役立てください。

Society & Life

街と社会に調和した、建物を守るための維持管理

It's an excellent idea.

contents

建物・維持管理のすすめ	02
維持管理 3つのポイント	03
お引き渡しから維持管理までの流れ	04
建物維持保全チェックリスト	06
●屋根・屋上	07
●外装	08
●外装 [建具]	09
●内装	10
●外構	12
●電気	14
●給排水	15
●配管	16
●空調・換気	17
●防災	18
建物の維持管理体系	19
法的維持管理 チェックリスト	20
防災〈事前準備〉	26

不具合を早期発見、措置することが お客さまの大切な建物の、 寿命と美観を保つ秘けつです。

建物は、時間の経過とともに劣化するもの。

それは竣工したその日からすでに始まっています。

日差しや風雨などの自然環境による劣化。

経年使用による損耗。

建物の環境や使用状況によって異なりますが、

そのまま放置すると、建物の寿命を縮めるばかりか

資産価値の低下を招き、

お客さまの安全や健康においても支障をきたす恐れがあります。

そうした事態を避けるために必要不可欠なのが、

不具合の早期発見と措置。

建物をいつまでも美しく、より快適に保つための秘けつです。

法律で定められた、 点検や検査があります。

建物には、各種法令に定められた点検や検査が、建物の所有者あるいは建物の使用者に対して義務づけられています。例えば、病院・ホテル・大型店舗などの特定建築物では、有資格者による定期調査・定期報告の義務があります。またエレベーターやエスカレーターなどの建築設備には、有資格者による年1回の定期点検と月1回程度の保守点検が定められています。

これらの点検を怠ると快適性が損なわれたり、事故の可能性が高まるだけでなく場合によっては罰金や刑事・民事責任を問われることもあります。また、消防法に基づく防火管理者の設置も義務のひとつです。非常時や災害時に備えるためにも、専門業者との保守契約をお願いします。

※お客様の建物における「定期調査・報告」対象の内容は、当ガイドのP20～25でご確認ください。

LCC節約の近道は 維持管理計画と予防保全。

建物の生涯にかかる総費用のことをLCC（ライフサイクルコスト）といい、そこには、設計費や建設費などの初期段階のインシヤルコストと光熱費や保全・修繕費、建て替え時の解体費など、建設使用期間中のランニングコストが含まれています。その中でLCC節約のカギを握るのが、50%を占める保全・修繕費です。この費用を抑えることは、LCCの提言にもつながります。

効果的な施策は、長期的な視野で維持管理計画を立て、適切なメンテナンスを行うことです。そして、日常点検や定期点検で異常な兆候を発見し措置する「予防保全」に注力することです。致命的な故障や劣化を発見して処置する「事後保全」では、保全・修繕費が増えるばかりです。

建物の維持管理！ここが大切なポイント！

Check 3 Point

Point

1

お客さまによる 日常点検

お客さまによる日常的な点検は、建物維持管理の中心的な役目を担っています。設備機器の清掃や消耗品の交換から専門業者への不具合の連絡まで、建物を日常的に利用するお客さまだからこそできる点検がたくさんあります。保全・修繕コスト削減のためにも、お客さまご自身による点検をお願いします。

Point

2

大和ハウス工業による 定期点検

建物は日常点検のほかに、部位別の定期点検が必要です。大和ハウス工業では、お引き渡し後6カ月目・1年目・2年目に定期訪問を行い、補修工事が必要になった場合はお客様とご相談の上、実施させていただきます。2年目以降も点検をご希望の場合は、有償となりますが実施させていただきますのでお気軽に弊社までご連絡をお願いします。

※点検結果によっては、有償となる場合があります。

Point

3

保守管理会社による 保守管理

各種法令で定められた定期点検及び検査・報告は、保守管理会社と保守契約を結び、必ず実施をお願いします。電気・消防設備・昇降機など、対象は広範囲にわたります。警備保安や建物清掃の外部委託も効果的です。保守契約は大和ハウスグループの保守管理会社にご相談にお応えします。

■P20～「法的維持管理チェックリスト」にお客様の建物に該当する項目を示していますのでご確認をお願いします。

お客さまによる日常点検。

大和ハウス工業による定期点検。

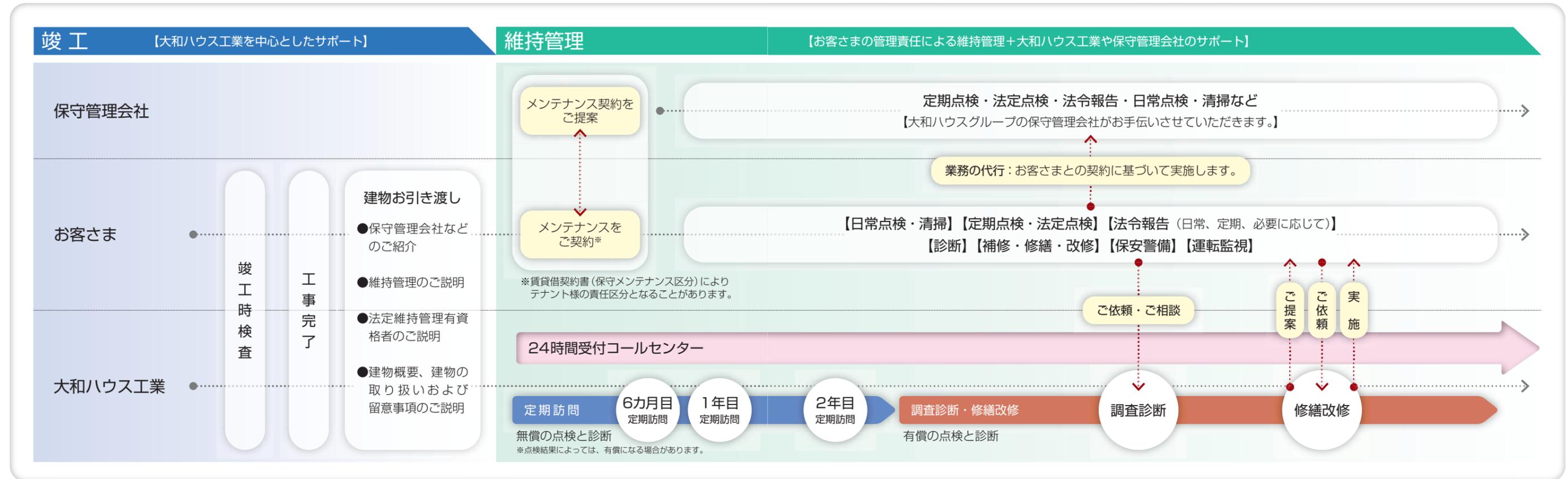
保守管理会社による保守管理。

この3つが一体となって維持管理にあたることで

建物をいつまでも美しく安全にお使いいただくことができるのです。

大切な建物の、竣工から維持管理を一貫してサポートします。

建物お引き渡し時から、その維持管理は、建物を所有・利用されるお客さまの責任となります。
 大和ハウス工業では、24時間受付コールセンターをはじめ、竣工後の点検・診断や維持保全計画のご提案など、充実したアフターサービス体制をご用意しています。
 建物の生涯を通じて、一貫したサポートをお届けします。



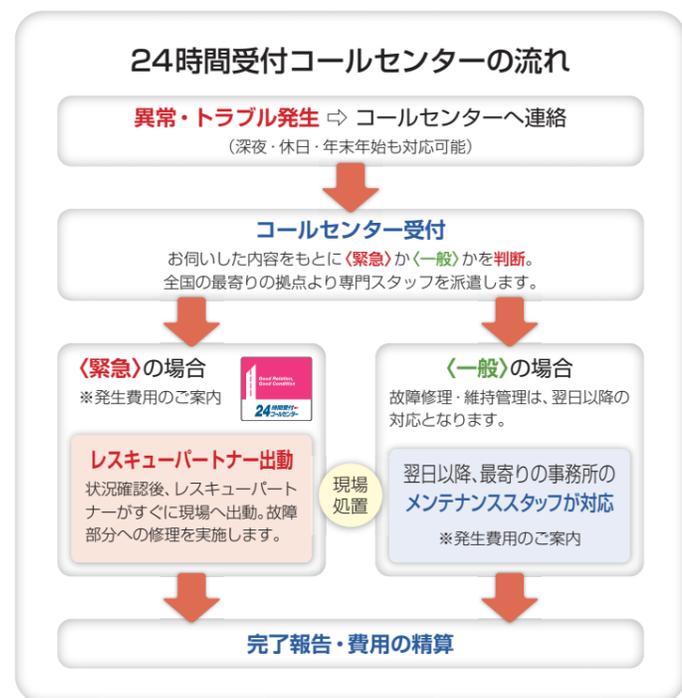
緊急時も安心。24時間受付コールセンター。



大和ハウス工業では、業界に先駆けて24時間365日のサポート体制を確立し、異常やトラブルにきめ細かく対応しています。深夜、休日、正月などいかなる時にも起こりうる、建物や設備の事故・故障。24時間受付コールセンターへご連絡いただくと、緊急時にはレスキューパートナーが現場に駆けつけ、異常箇所の修理を実施します。緊急を要しない場合でも、翌日以降にメンテナンススタッフが訪問。スピーディに問題解決に取り組みます。

※詳細はリーフレットをご確認ください。
 ※修理内容により有償の場合があります。
 ※不具合内容・状況によりご希望に沿えない場合もございます。

0120-691-588



調査・診断・保全のご提案で、経年劣化の対策も充実。

大和ハウス工業は、建物の調査・診断を行い、問題点を建物調査報告書によりご報告のうえ、補修案やお見積を作成。年月とともに劣化していく建物を守り、維持コスト低減にもつながる早めのメンテナンス対策をご提案します。また、大和ハウス工業の総合力を生かして、建物の省エネ化・省力化・IT化をサポート。時代の変化とともに進化するITインフラの構築やセキュリティの強化をはじめ、耐震性の向上や代替エネルギーの確保など、幅広いご要望にお応えいたします。

建物と同様に設備機器もLCCを見据えた、保守契約をおすすめします。

建物同様、設備機器も経年劣化します。定期的な保守をしていただくことで長寿命化が図れます。日頃の簡単な清掃や調整、消耗品の交換などは取扱説明書をご覧になれば、お客さまご自身でも対応できますが、大がかりな保守・清掃などは危険を伴い、専門業者にしかできない場合があります。そのためにも保守管理会社との定期的な保守契約をおすすめします。

年数が経つに従い、お客さまが建物に求める機能は向上し、やがて初期レベルを上回り、耐用寿命が短くなります。また、保全を行うとしても、予防保全と事後保全では、劣化の低下度合いが異なります。使用満足度を維持し、長寿命化を実現するには適切な予防保全や改修が不可欠です。

建物をいつまでも、快適に安心して、 お使いいただくためには、 日常の点検やお手入れが大切です。

小さなゴミやキズが、大切な建物や設備の不具合につながります。
 日常的な点検は、維持管理において、大変重要な意味があります。
 基本になるのは、お客さまご自身による目視や清掃です。
 日々の維持管理が行き届いていても、
 自然災害や経年劣化による異常や不具合が生じ、
 中には危険を伴う作業が発生することもあります。
 そのような場合は、大和ハウス工業や専門業者へご相談ください。

表示マークについて

点検作業やお手入れ作業の中には、誤った点検や取り扱いを行うと、お客さまや建物に重大な問題が発生する可能性がありますので、十分な注意を払い危険の無いように行ってください。また、危険をともなう作業や故障・事故につながりそうな作業に関しては、状況に応じて弊社や専門業者にご連絡ください。

- 目視** 目視による確認を行ってください。
- 操作** 操作を行い可動確認を行ってください。
- 簡単** お客さまご自身での対処が可能です。
- 専門** 大和ハウス工業または、専門業者にご相談ください。

24時間受付コールセンター



このマークがある部位のお手入れは、危険を伴ったり、専門技術が必要です。弊社の24時間受付コールセンターにご相談ください。

レスキューパートナー出動



このマークがあるものは、緊急出動が可能です。※不具合の内容によっては、対応できない場合や有償の場合があります。

保守管理契約



このマークがあるものは、専門業者と保守管理契約を結んでいただきたい項目です。

屋根・屋上

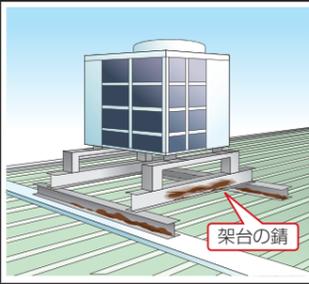
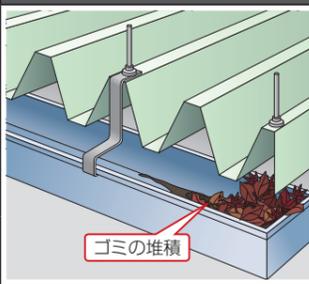
陸屋根の防水は、屋上を人が歩けるように防水層の上にコンクリート層を設けた「保護防水」と、人が出入りしないことを前提に、防水層がそのまま見える「露出防水」があります。また、屋上には重量制限がありますので、重量物を置く場合は事前に弊社までご相談ください。

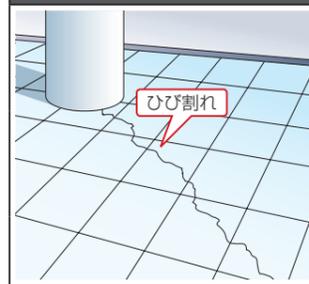
金属系折板屋根 屋根周り	点検の目安 1年ごと	お手入れの目安 錆:発生時 枯葉・ゴミ:確認時
<p>●屋根材の錆の発生 ●屋根材の塗装色あせ ●取付ボルトの錆発生 ●枯葉・ゴミなどの堆積</p>	目視	錆: 錆を落として屋根専用塗装剤にて塗装をする 枯葉・ゴミ: 除去、処分 砂埃: 水洗い ※作業に危険を伴う可能性があります 専門業者による作業をお勧めします
放置した場合 錆が進行すると室内へ漏水する危険性があります 枯葉等が樋の詰まりを起こす原因となります		専門

屋根部 雨水集水桝周り	点検の目安 6カ月ごと(台風シーズン前)	お手入れの目安 詰まる前に
<p>●枯葉・ゴミなどの堆積</p>	目視	枯葉・ゴミ: 除去、処分 ※作業に危険を伴う可能性があります 専門業者による作業をお勧めします
放置した場合 樋が詰まると室内へ漏水する危険性があります		専門

シート防水 アスファルト防水	点検の目安 1年ごと	お手入れの目安 破れ・浮き:発生時 枯葉・ゴミ:確認時
<p>●枯葉・ゴミなどの堆積 ●たるみ・水溜まり ●シートの破れなど</p>	目視	枯葉・ゴミ: 除去、処分 ※作業に危険を伴う可能性があります 専門業者による作業をお勧めします 10年ごとの改修をお勧めします
放置した場合 屋根・屋上に異物があるとシートを傷つける危険性があります シートの破れは室内への漏水につながります		専門

屋根・屋上

設備機器等の架台	点検の目安 1年ごと	点検・補修方法 錆:発生時
 <p>●架台・点検通路・アンテナなど 錆、腐食</p> <p>目視</p> <p>錆: 腐食部の塗装 ※作業に危険を伴う可能性があります ※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 周辺の錆が広がり、屋根自体に錆が進行する可能性があります 設備架台の腐食により、機器が転倒する危険性があります</p>		
軒 樋	点検の目安 6カ月ごと(台風シーズン前)	点検・補修方法 詰まる前に
 <p>●枯葉・ゴミなどの堆積</p> <p>目視</p> <p>枯葉・ゴミ: 除去、処分 ※作業に危険を伴う可能性があります ※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 樋の詰まりにより、室内へ漏水する危険性があります</p>		

外壁(金属系材料)	点検の目安 5年ごと	点検・補修方法 異常を確認した時
 <p>●金属系外壁材の劣化 (塗膜の劣化・錆)</p> <p>目視</p> <p>塗装 ※専門業者による作業をお勧めします 10年ごとの改修をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 錆が広がり美観が損なわれてしまいます 錆が進行すると外壁から室内へ漏水する危険性があります</p>		
外部(タイル・石貼り)	点検の目安 1年ごと	点検・補修方法 汚れ:都度 補修:割れ・欠けを確認したとき
 <p>●タイル・石貼りなどの浮き・ 割れ・欠け・汚れなど</p> <p>目視</p> <p>汚れ: 清掃、洗浄</p> <p>割れ・欠け: 補修 ※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>簡単</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 タイルの浮き、欠損等によるつまずきや転倒の危険性があります</p>		

外 装

風雨や紫外線、大気汚染など、厳しい自然環境にさらされる外壁は、劣化現象が漏水や錆につながりやすく、建物寿命に影響します。また、外装材の剥落は器物損壊や人身事故につながりますので、日常の清掃時に慎重に点検を行ってください。

外壁(タイル・塗装)	点検の目安 1年ごと(資格者による法令点検が別途必要)	点検・補修方法 異常を確認した時
 <p>●タイル・石材のひび割れ・浮き</p> <p>目視</p> <p>クラック(ひび割れ)部の補修、張り替えなど ※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>●塗装の劣化(色落ち・剥離)</p> <p>目視</p> <p>再塗装 ※専門業者による作業をお勧めします 7年ごとの改修をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 タイル剥落の可能性がありますので、弊社までご連絡をお願いします</p>		
外壁(シーリング)	点検の目安 1年ごと	点検・補修方法 異常を確認した時
 <p>●シーリング材の劣化 (硬化・剥離・切れ)</p> <p>目視</p> <p>シーリング補修、打ち替え ※専門業者による作業をお勧めします 7年ごとの改修をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 劣化した部分から建物内部へ、雨水が浸入する可能性があります</p>		

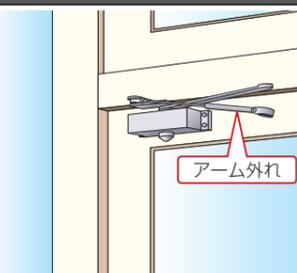
外 装 [建 具]

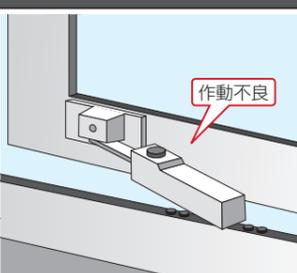
シャッター、自動ドアは利用者の安全のために建物を管理される方に使用方法等を十分に理解していただくことが重要となります。また、清掃不足が誤作動、作動不良、故障を引き起こす原因とすることがあります。安全に使用していただくためにもこまめな清掃と保守管理会社との契約をお勧めします。

外部建具(アルミサッシ)	点検の目安 1年ごと	点検・補修方法 ネジ:緩みを確認時 その他:不具合の確認時
 <p>●クレセントのがたつき</p> <p>●障子のゆがみ</p> <p>●レールのこすれ</p> <p>●ネジの緩み</p> <p>●戸車の異音</p> <p>目視 操作</p> <p>ネジ緩み: ドライバーで締め付け</p> <p>その他 ※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>簡単</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 施錠ができなくなる場合があり、防犯上好ましくありません サッシが窓枠から脱落する危険性があります</p>		
外部建具(シャッター)	点検の目安 電池:3年ごと その他:1年ごと	点検・補修方法 異常を確認した時
 <p>●安全装置の電池切れ (電動シャッターの場合)</p> <p>●スラットのずれ・こすれ</p> <p>●腐食</p> <p>●作動時の異音</p> <p>目視 操作</p> <p>電池交換 ※取扱説明書を確認してください</p> <p>その他 ※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>簡単</p> <p>専門</p> <p>放置した場合 開閉時の異音等で近隣にご迷惑が掛かる場合があります スラットの傷や錆で美観が損なわれます 施錠できなくなる場合があります</p>		

外装 [建具]

外部建具(自動ドア)	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常作動・異音
	●レール部のゴミ・小石 目視 操作	清掃 簡単
	●ボタン式スイッチ 電池切れ 目視 操作	電池交換 ※取扱説明書を確認してください 簡単
	●作動時の異音 目視 操作	その他 ※専門業者による作業をお勧めします 専門
放置した場合 開閉に支障をきたす可能性があります		  

外部建具(ドアクローザー)	点検の目安 日常	お手入れの目安 ネジ緩み・外れ・異音
	●ネジの緩み 目視 操作	ドライバーで締め付け 簡単
	●アームの外れ 目視 操作	ネジ締め 簡単
	●作動不良、異音 目視 操作	その他 ※専門業者による作業をお勧めします 専門
放置した場合 開閉に支障をきたす可能性があります		

外部建具(建具金物)	点検の目安 日常	お手入れの目安 ネジ緩み・外れ・異音
	●ネジの緩み 目視 操作	ドライバーで締め付け 簡単
	●アームの外れ 目視 操作	ネジ締め 簡単
	●作動不良、異音 目視 操作	その他 ※専門業者による作業をお勧めします 専門
放置した場合 開閉に支障をきたす可能性があります		

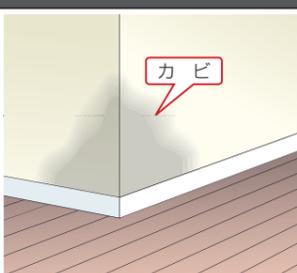
内装

内装材は接触機会が多く、汚れやキズがつきやすい部分です。種類も非常に多いため、それぞれの扱い方に注意し、日頃からほこりやシミがつかないようにお手入れしてください。また、当初予定していなかった場所に重い物を設置する時は、事前に弊社までご相談ください。

ビニルタイル 塩ビシート カーペット他	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	●浮き、剥がれ 目視	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	放置した場合 つまずきの原因になります	
		

石・タイル	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	●浮き、剥がれ、欠け 目視	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	●目地材の剥離	
放置した場合 タイルの浮き、欠損等によるつまずきや転倒の可能性があります		

合成樹脂 塗床	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	●キズ、浮き、剥がれ 目視	※専門業者による作業をお勧めします 専門
放置した場合 浮きの範囲が広がる可能性があります		

壁紙クロス	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	●汚れ 目視	●清掃 ●結露防止のために空調設定の見直し(温度・吹き出し方向) ●換気の改善 専門
	●キズ・浮き・剥がれ	
	●結露・カビ	
放置した場合 結露等の場合は、カビの範囲が広がる危険性があります		

塗装仕上げ(鉄骨)	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時、または7年ごと
	●キズ 目視	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	●塗膜浮き、剥がれ	
	●錆	
放置した場合 鉄骨の腐食が進行する可能性があります		

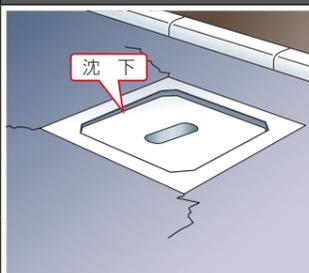
木製建具	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	●ネジの緩み 目視 操作	ドライバーで締め付け ※取扱説明書を確認してください 簡単
	●アームの外れ 目視 操作	ネジ締め ※取扱説明書を確認してください 簡単
	●作動不良、異音 目視 操作	その他 ※専門業者による作業をお勧めします 専門
放置した場合 開閉に支障をきたす可能性があります		

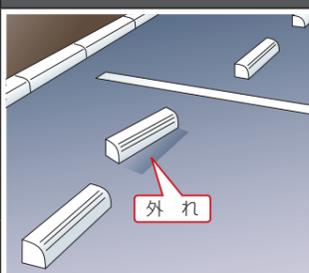
屋根・屋上
外装
外装「建具」
内装
外装
構造
電気
給排水
配管
空調・換気
防災
法的維持管理一覽

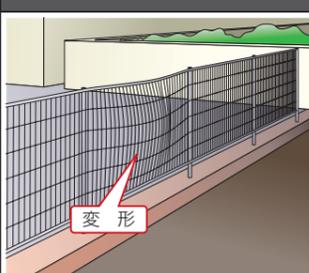
外 構

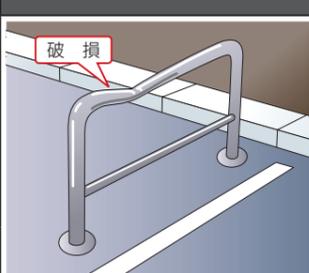
フェンスや外灯といった外構設備は、建物と離れているため、日常の点検が行き届きにくく、機能低下がわかりにくい場合があります。維持管理にあたっては、建物と同様にきめ細かなチェックが必要です。

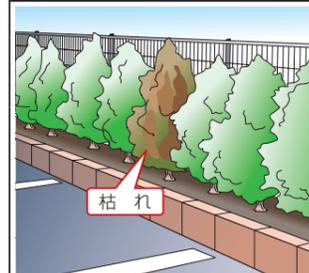
アスファルト舗装面	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	<ul style="list-style-type: none"> ●舗装面の陥没、沈下 ●舗装面の割れ ●水たまり <p>目視</p>	<p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>原因によっては、舗装部の陥没や段差が発生する場合があります</p>		

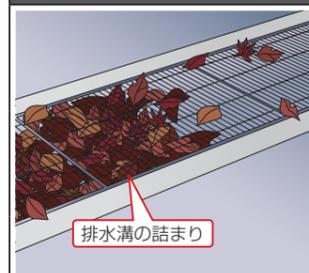
アスファルト舗装面 排水溝柵周り	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	<ul style="list-style-type: none"> ●陥没、沈下による段差 <p>目視</p>	<p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>原因によっては、舗装部の陥没や段差が発生する場合があります</p>		

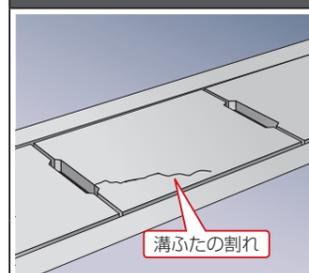
車止め	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	<ul style="list-style-type: none"> ●車止めの外れ ●ぐらつき <p>目視</p>	<p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>車が停止位置を超えて駐車された場合、フェンスや塀などを破損する場合があります</p>		

囲障(フェンスなど)	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	<ul style="list-style-type: none"> ●変形・破損・傾き <p>目視</p>	<p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>美観を損ねてしまいます 外部からの侵入が容易となり、防犯として好ましくありません</p>		

囲障(ガードパイプ)	点検の目安 日常	お手入れの目安 異常を確認した時
	<ul style="list-style-type: none"> ●変形・破損・傾き <p>目視</p>	<p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>ガードパイプ自体が外れ、本来の目的をなさなくなる場合があります</p>		

植 栽	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	<ul style="list-style-type: none"> ●樹木類の枯れ <p>目視</p>	<p>散水、害虫駆除</p> <p>簡単</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ●雑草の繁殖 <p>目視</p>	<p>草取り</p> <p>簡単</p>
<p>放置した場合</p> <p>美観を損ないます 枯れの範囲が広がる場合があります</p>		

雨水排水設備(グレーチング)	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	<ul style="list-style-type: none"> ●排水溝、会所柵の詰まり <p>目視</p>	<p>ゴミ・落ち葉・泥で詰まりがないか、排水に問題がないか確認をしてください</p> <p>簡単</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ●グレーチングの変形 <p>目視</p>	<p>交換</p> <p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>大雨時に排水溝から水があふれる可能性があります</p>		

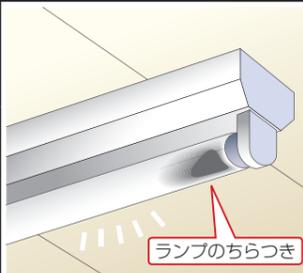
雨水排水設備(コンクリふた)	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	<ul style="list-style-type: none"> ●排水溝・会所ふたの割れ、欠け <p>目視</p>	<p>つまずいたり、転倒の危険性があれば、交換が必要です</p> <p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>通行時に割れて、けがや車両が破損する可能性があります</p>		

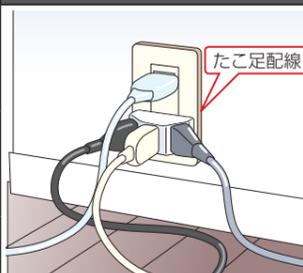
外灯・独立看板など	点検の目安 日常(資格者による法令点検が別途必要)	お手入れの目安 随時
	<ul style="list-style-type: none"> ●外灯ボールの錆 ●外灯照明器具の固定状況 <p>目視</p>	<p>軽微な錆は再塗装してください</p> <p>簡単</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ●看板柱部の腐食 ●看板本体の固定状況 ●看板接合部の劣化と損傷の状況 ●看板支持部の劣化と損傷の状況 ●看板本体アクリル板の割れ <p>目視</p>	<p>その他</p> <p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>
<p>放置した場合</p> <p>袖看板等が落下して人災になる場合があります 支柱自体が折れて、周辺の器物を破損する場合があります</p>		

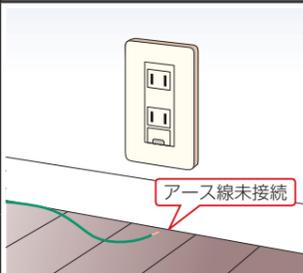
 屋外広告物(独立看板・壁面看板・袖看板)は設置者・所有者等には安全管理義務があります。点検や修理を怠ったことにより看板の落下を招き、器物損壊や人身事故につながる可能性があります。日ごろから、目視等により錆の発生状況や取付け部の状態を確認し、異常があれば点検・修理の依頼をしてください。※看板は弊社で施工したものと、お客様が直接看板業者に発注、施工されたものがあります。お客様が直接発注された看板の点検・修理のご相談は、**施工した看板業者に**連絡していただくようお願いいたします。

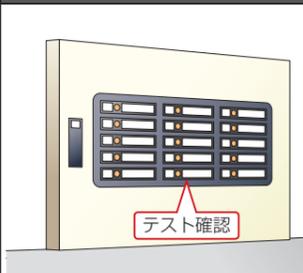
電気

電気設備の維持管理は、電気知識と資格、経験を持った方が行うようにしてください。通電した状態での点検は感電の恐れもありますので、十分に留意して作業してください。特に、ぬれた手でスイッチやコンセントに触れないようにくれぐれもご注意ください。

照明器具・ランプ	点検の目安 日常	お手入れの目安 錆・汚れ・ちらつき・浮き
	●ランプや器具の汚れ、ちらつき 目視	清掃、ランプ交換 簡単
	●取付面からの脱落、浮き 目視	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	放置した場合 照度不足や器具の落下の原因となります	

コンセント	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	●たこ足配線になっていないか 目視	整理 簡単
	●ほこりがかぶっていないか 目視	清掃 簡単
	放置した場合 ほこりによるトラッキング現象で火災等の原因となります	

コンセントアース	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	●設置が必要な器具アースが接続されているか 目視	アース線をアース端子へ接続
	●水掛け、湿気がないか	機器の増設などでアース端子が必要な場合はお近くの専門業者、または弊社にご相談ください
	●水道管やガス管にアース線を接続していないか	
放置した場合 アース線が接続されていない場合、感電する恐れがあります		

警報盤	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	●ランプ、警報音が正常に働いているか 目視 操作	テストボタンを押して正常か確認
		機器の故障の場合、必要に応じて保守管理会社、専門業者、または弊社へご連絡ください
	放置した場合 異常や故障発生時に気付かない場合があります	

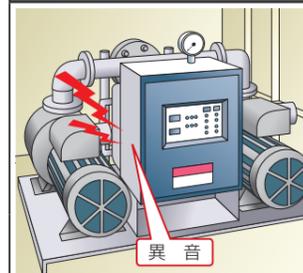
分電盤	点検の目安 3カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
	●錆、腐食 目視	研磨、塗装のタッチアップ ※専門業者による作業をお勧めします 専門
	●扉や鍵が正常に動作するか 目視	丁番にグリスを塗布 簡単
	●屋外では水の浸入がないか 目視	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	放置した場合 錆や腐食、水の浸入がある場合は漏電につながります	

分電盤ブレーカー	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	●ブレーカーが落ちていないか 目視 操作	コンセント回路の場合は、一旦接続している機器をはずしてブレーカーを入れ、機器を順次接続してください 簡単
	●ブレーカーを入れても再び落ちないか 目視 操作	原因が不明な場合やブレーカーが頻繁に落ちる場合は保守管理会社、専門業者、または弊社にご相談ください 専門
	放置した場合 機器の故障につながります	

 スイッチやコンセントの取替や配線作業は、法律上、電気工事士の有資格者にしかできません。このような場合は有資格者にご依頼いただくか、弊社までご連絡ください。

給排水

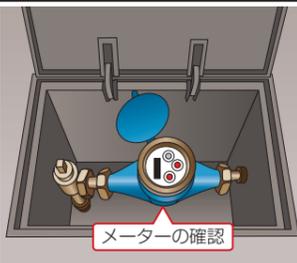
給排水設備やトイレは、建物内で快適に過ごすために欠かすことのできない設備です。また衛生面の観点からも、適切な管理が求められます。定期的な点検を怠ると、故障や劣化の要因になることもありますのでご注意ください。

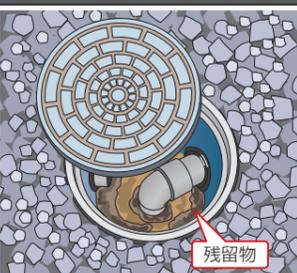
給水ポンプ	点検の目安 1カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
	●警報ブザー、ランプが点滅していないか 目視	機器の異常や故障の場合、必要に応じて保守管理会社、専門業者、または弊社へご連絡ください
	●本体からの漏水がないか 操作	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	●異音がないか	
放置した場合 建物に水が供給されなくなります		

電気温水器	点検の目安 3カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
	●逃がし弁が正常に作動するか 目視 操作	動作チェック 簡単
	●通電ランプは点灯しているか 目視 操作	電源スイッチもしくはブレーカーを入れる 簡単
	●機器周辺からの漏水はないか 目視 操作	※専門業者による作業をお勧めします 専門
	放置した場合 機器の故障につながります	

ガス給湯器	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
	●機器周辺に障害物や可燃物を置いてないか 目視	障害物がある場合は取り除いてください 簡単
	放置した場合 不完全燃焼や火災につながります	

給排水

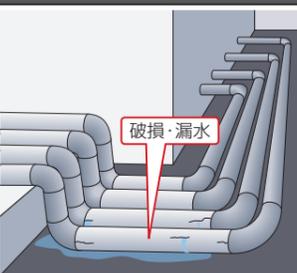
給水設備	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
 <p>●給水管から漏水していないか</p> <p>●衛生器具周りから漏水していないか</p> <p>目視</p> <p>メーターの確認</p>	<p>給水未使用時にメーターを点検し、メーターが動いている場合はどこかで漏水している可能性があります</p> <p>※漏水している場合は保守管理会社、専門業者、または弊社にご相談ください</p> <p>専門</p>	<p>放置した場合 多額の水道料金を請求される場合があります 原因が明確な場合は水道局へ料金減免申請を行うことが可能です</p> <p>24時間受付</p>

排水設備 排水桝	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
 <p>●排水管から漏水していないか</p> <p>目視</p> <p>●衛生器具周りから漏水していないか</p> <p>目視</p> <p>●雨水桝や排水桝に堆積物や水の上よみがみがないか</p> <p>目視</p> <p>残留物</p>	<p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p> <p>雨水桝の場合は泥やごみを除去してください</p> <p>簡単</p>	<p>放置した場合 排水管が詰まる原因となります</p> <p>24時間受付</p>

グリストラップ・ガソリトラップ	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
 <p>●ごみ、油分の除去・清掃</p> <p>目視</p> <p>操作</p> <p>ごみ・脂分の堆積</p>	<p>ごみや油分は除去し、適正に処分してください</p> <p>簡単</p>	<p>放置した場合 排水管が詰まる原因となります 油分を下水道本管へ放流すると行政処分の対象となる場合があります</p> <p>契</p>

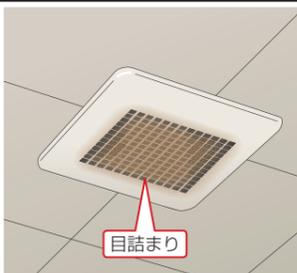
配管

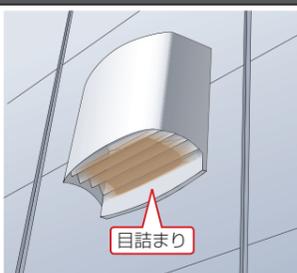
給排水設備や空調設備、消火設備などの配管は、風雨にさらされる屋外、湿気が多い地下など厳しい環境に置かれています。配管の折れや腐食による漏水などを防ぐために、十分に留意して点検を行ってください。

配管類	点検の目安 6カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
 <p>●配管支持状況が良好か</p> <p>●漏水や錆、腐食、ゆがみなどが発生していないか</p> <p>目視</p> <p>破損・漏水</p>	<p>配管に著しいゆがみや、ぐらつきがある場合は専門業者、または弊社にご相談ください</p> <p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>専門</p>	<p>放置した場合 漏水や機器故障の原因となります</p> <p>24時間受付</p>

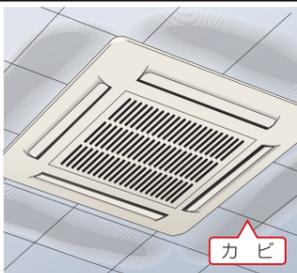
空調・換気

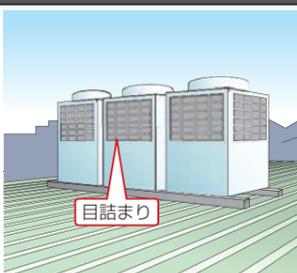
室内の快適な環境を維持する空調換気設備は、維持管理が不適切な場合、機能が十分発揮できないばかりでなく、故障や光熱費の上昇を招きます。目視や臭いの確認、フィルターの掃除などを忘れず行ってください。

換気設備	点検の目安 1カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
 <p>●吸込み口にほこりが付着していないか</p> <p>●フィルターが目詰まりしていないか</p> <p>●異音がないか</p> <p>目視</p> <p>目詰まり</p>	<p>掃除機の使用、または水洗浄</p> <p>機器の異常や故障の場合、必要に応じて保守管理会社、専門業者、または弊社へご連絡ください</p> <p>簡単</p> <p>専門</p>	<p>放置した場合 換気量不足による、結露・カビの発生 機器の故障につながります</p>

換気設備 (換気フード)	点検の目安 1カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
 <p>●フードが目詰まりしていないか</p> <p>●外気取り入れ口周りに障害物がないか</p> <p>目視</p> <p>目詰まり</p>	<p>掃除機の使用、または水洗浄</p> <p>障害物を除去</p> <p>簡単</p>	<p>放置した場合 換気量不足による、結露・カビの発生 機器の故障につながります</p>

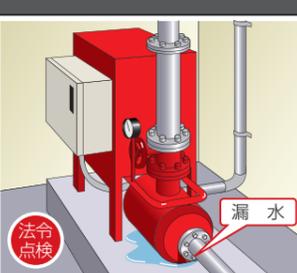
換気設備 (厨房用フード)	点検の目安 日常	お手入れの目安 随時
 <p>●汚れや油分付着がないか</p> <p>●グリスフィルターが清掃できているか</p> <p>目視</p> <p>油分付着</p>	<p>定期的に清掃</p> <p>汚れがひどい場合や異常が見られたら、専門業者、または弊社へご連絡ください</p> <p>簡単</p> <p>専門</p>	<p>放置した場合 過度な汚れがある場合、火災の原因となる恐れがあります</p>

空調機	点検の目安 1カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
 <p>●エアコンまわりが結露していないか</p> <p>●フィルターが目詰まりしていないか</p> <p>目視</p> <p>カビ</p>	<p>天井面・壁面に直接吹出さないようにする 設定温度を26℃以上にする</p> <p>掃除機の使用、または水洗浄 ※水洗いできないフィルターもありますので、詳しくは取扱説明書をご覧ください</p> <p>簡単</p> <p>簡単</p>	<p>放置した場合 結露によるカビの発生 空調能力低下、機器故障につながります</p> <p>24時間受付</p> <p>契</p>

空調室外機	点検の目安 6カ月に1回程度	お手入れの目安 随時
 <p>●フィルターの目詰まり</p> <p>●運転時に異音、振動がないこと</p> <p>●錆や腐食がないか</p> <p>目視</p> <p>目視</p> <p>目詰まり</p>	<p>定期的に清掃</p> <p>機器の異常や故障の場合、必要に応じて保守管理会社、専門業者、または弊社へご連絡ください</p> <p>※専門業者による作業をお勧めします</p> <p>簡単</p> <p>専門</p>	<p>放置した場合 空調能力低下、機器故障につながります</p> <p>契</p>

防災

人命や財産を守る防災設備は、万が一の際、確実に機能するように日常的な点検・整備が重要です。法的な定期点検や報告も義務付けられていますので、必ず専門業者に依頼してください。間仕切りや大型什器の配置変更は、防災設備の増設が必要な場合もありますので、弊社にご相談ください。

設備名	点検の目安	お手入れの目安
消火器	1カ月に1回程度 (資格者による法令点検〈住宅用は除く〉が別途必要)	業務用：10年・住宅用：5年
	●周囲に障害物を設置していないか ●操作方法が明記してあること ●使用期限の確認	目視 障害物を除去 簡単
	●使用期限の確認	目視 障害物を除去 簡単
放置した場合	初期消火活動ができない恐れがあります	契
自動火災報知設備(感知器)	1カ月に1回程度 (資格者による法令点検が別途必要)	各機器の交換期限
	●変形、損傷、劣化がないか	目視 変形や損傷がある場合、速やかな交換が必要です ※専門業者による作業をお勧めします
	●周囲に障害物を設置していないか	目視 障害物を除去 簡単
放置した場合	火災発生時に適正に感知しない恐れがあります	契
非常照明・誘導灯	1カ月に1回程度 (資格者による法令点検が別途必要)	目安4年～6年
	●蓄電池が充電されていること	目視 点検スイッチを操作し、点灯するか確認 簡単
	●蓄電池が充電されていること	目視 点検スイッチを操作し、点灯するか確認 簡単
放置した場合	停電時に点灯しない恐れがあります	契
スプリンクラー・消火栓ポンプ	6カ月に1回程度 (資格者による法令点検が別途必要)	随時
	●ポンプ室に障害物がないか	目視 障害物を除去 簡単
	●ポンプに変形、損傷、劣化、漏水がないか	目視 ポンプに異常がある場合、速やかに保守管理会社、専門業者、または弊社へご連絡ください ※専門業者による作業をお勧めします
放置した場合	火災発生時に作動しない恐れがあります	契
消火栓ボックス	1カ月に1回程度 (資格者による法令点検が別途必要)	随時
	●周囲に障害物を設置していないか	目視 障害物を除去 簡単
	●変形、損傷、劣化、漏水がないか ●表示灯が点灯しているか	目視 変形や損傷がある場合、ランプが点灯していない場合は速やかに交換が必要です ※専門業者による作業をお勧めします
放置した場合	初期消火活動ができない恐れがあります	契

※掲載のイラストは、実際の物と異なる場合があります、あらかじめご了承ください。

建物の維持管理には、法律で定められたものがあります。

建物を末永く安全に、かつ快適に維持するために、法律で〈定期点検〉〈法定点検〉〈法定報告〉が義務化されています。実施しなかった場合、罰則規定も定められていますので、建物所有者(または管理者・占有者)の責務として、定期的な保守管理をお願いします。

建物の維持管理体系

建物維持の管理業務の体系は次のように整理できます。

統括管理(者)

1. 建物維持管理責任の統括
2. 点検・整備記録及び定期検査・調査報告の保管

建物維持保全(責任者)

1. 建物の破損等の発見(点検)とその修理(保全)、清掃及び日常のお手入れ
2. 担当者は、内部の担当の方もしくは外部委託業者

法定維持保全(責任者)

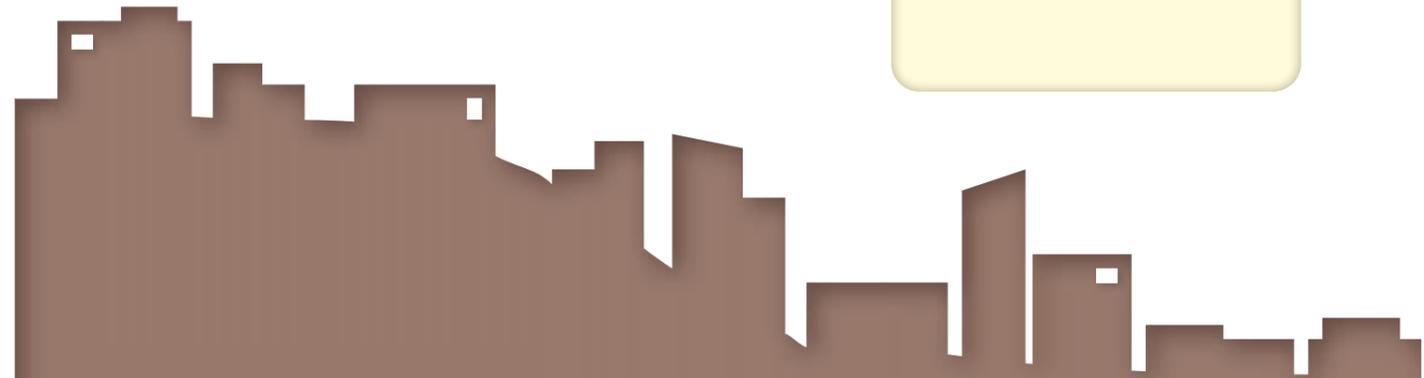
1. 各種法令に基づく定期点検及び検査、報告(報告を義務付けられている場合あり)
2. 担当者は、内部の資格のある方もしくは外部委託業者
※外部委託をされる場合は弊社にご相談ください。

防火管理(責任者)

1. 消防法に基づく防火管理者の設置(建物の規模・用途・収容人員によります)
2. 防火管理者は、建物を使用する方で、所轄消防署の講習課程を修了した者

建物保安管理(責任者)

1. 必要に応じて建物の入出管理や防犯、事故防止のために設置
2. 警備会社など



法的に維持管理が必要なものは、 専門会社との保守・管理委託契約をおすすめします。

●下表の「該当項目」に○印のチェックが付いているものが、お客さまの建物において「法的維持管理」が必要な項目です。

建物を末永く安全に、かつ快適に維持するために、法律で〈定期点検〉〈法令点検〉〈法令報告〉が義務化されています。
実施しなかった場合、罰則規定も定められていますので、建物所有者（または管理者・占有者）の責務として、定期的な保守管理をお願いします。
また、委託先として、大和ハウスグループ保守管理会社もごございますので弊社までご相談ください。

●法令内容は一部省略しています。又改正される場合がありますので、詳細は弊社担当者にご相談ください。

該当項目	対象・管理項目	関連法令	内容	検査・点検資格者	実施回数・〈報告先〉	適用	罰則規定の有無
建築物	建物全般の維持保全	建築基準法 第8条第1項・第2項 建築基準法 第10条	○建築物の所有者、又は管理者、又は占有者★は、建築物の敷地・構造・建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければなりません。特殊建築物など政令で指定するものは建築物維持保全に関する準則又は計画を作成し適切な措置を講じなければなりません。			全ての建築物 維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲が拡大されます。(倉庫工場等)	必要な処置をとるよう勧告を受ける場合があります。
	特定建築物(建築物全般) 定期調査・定期報告	建築基準法 第12条第1項 平成20年国土交通省告示 第282号	○(建築物の所有者、又は管理者、又は占有者★は、)建築物の敷地・外装・内装・防火・避難・その他について定期的に調査し、所轄の特定行政庁へ報告する義務があります。 ○特に、外壁(タイル・石・ラスモルタル塗り)については、落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分を10年ごとに全面打診検査をする必要があります。	建築士(一級建築士若しくは二級建築士)または資格者証の交付を受けたもの	1回/1~3年 ※特定行政庁により、用途・規模によって実施の時期が異なります。	平成28年6月1日の法改正により報告義務の対象が変わりました。 ・病院、有床診療所、旅館、ホテル、就寝用福祉施設のうち ①3階以上の階にあるもの ②2階の床面積が300㎡以上のもの ③地階にあるもの、のいずれかに該当するもの ・百貨店、マーケット、料理店、物品販売業を営む店舗(※一部対象用途を省略しています)のうち ①3階以上の階にあるもの ②2階の床面積が500㎡以上のもの ③床面積が3,000㎡以上であるもの ④地階にあるもの、のいずれかに該当するもの ※上記記述はその他対象となる建物用途の一部を省略しています。適用の詳細については各特定行政庁(又は協会など地域法人)へ照会してください。	建築基準法 第101条 第1項:100万円以下の罰金
	特定建築物(建築設備全般) 定期検査・定期報告	建築基準法 第12条第1項 平成20年国土交通省告示283号(昇降機) 平成20年国土交通省告示285号(建築設備)	○(建築物の所有者、又は管理者、又は占有者★は、)防火設備・建築設備(機械換気設備、排煙設備、非常用照明設備及び給排水設備)・昇降設備、遊戯施設等について定期的に検査し、所轄の特定行政庁へ報告する義務があります。	建築士(一級建築士若しくは二級建築士)または資格者証の交付を受けたもの	1回/年〈特定行政庁〉 ※遊戯施設は半年ごと		
昇降機設備	一般・非常用エレベーター	①保守点検 ・建築基準法 第8条 ・「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」 ②定期検査 ・建築基準法 第12条第3項 ・平成20年国土交通省告示283号	①(建築物の所有者、又は管理者、又は占有者★は、)昇降機の(法定)定期検査を特定行政庁へ報告。 ②保守(定期)点検は、契約の内容によりフルメンテナンス契約・消耗部品付保守契約等があります。 ※①②報告書・定期点検記録書の文書:保管3年	①昇降機等検査資格者(国家認定)地域法人 ②昇降機等検査資格者・保守契約会社	①1回/年 定期検査(特定行政庁) ②1回/月程度 保守(定期)	①特殊建築物 ②全てのエレベーター ※ホームエレベーターの場合は都道府県の指導により異なります。	①建築基準法 第101条 第1項:100万円以下の罰金 ②刑事・民事責任の法的責任有
	エスカレーター						
	小荷物専用昇降機 (かごの床面積1㎡以下、かつ、天井の高さが1.2m以下)						
	荷物専用昇降機性能検査 (積載荷重1トン以上)	クレーン等安全規則 第10条・第144条・第154条・第155条・第157条	①登録性能検査機関の性能検査を行い、検査証有効期間の更新をしなければなりません。 ②定期自主検査[保守(定期)点検]を実施しなければなりません。 ※自主検査記録:保管3年	①労働基準監督署長及び登録性能検査機関 ②登録性能検査機関(製造会社含む)	①1回/年 性能検査(検査証更新) ②1回/月 定期自主検査	全ての1トン以上の荷物専用昇降機	労働安全衛生法 第119条:6カ月以下の懲役又は50万円以下の罰金
	ゴンドラ (積載荷重にかかわらずすべて)	ゴンドラ安全規則 第25条・第27条			①1回/年 性能検査 ②1回/月(毎月使用の場合) 定期自主検査[保守(定期)点検]	全てのゴンドラ	
建物所有者・占有者による 防火管理者の選任	消防法 第8条	○防火管理者を選任し、所轄消防署への届け出が必要で。	所有者・占有者の防火管理者 選任義務	選任時・変更時 〈消防長又は消防署長〉	防火管理者には甲種(特定防火対象物300㎡以上、収容人員30人以上・非特定防火対象物500㎡以上、収容人員50人以上)・乙種(特定防火対象物300㎡未満・非特定防火対象物第8条の2、500㎡未満)の該当施設が選任できます。雑居ビル等については、統括防火管理者の選任が義務付けられました。 ※高さ31m超のすべての建築物、高さ31m以下で階数が3階以上・収容人員10名以上の入所型福祉施設、5階以上・収容人員50人以上の雑居ビル、地下街が対象。	消防法 第44条第8号: 30万円以下の罰金又は拘留	
建物の消火・防火全般	消防法 第8条	○防火管理者による消防計画書の作成、消防設備点検の立ち会い、施設の防火自主点検、消防訓練等の業務の実施。	防火管理者(甲種・乙種)	適時			
防火対象物定期点検及び報告	消防法 第8条の2の2	○資格者による当該防火対象物の消防用設備・消火活動設備等の点検対象事項の点検及びその報告が必要です。	防火対象物点検資格者	1回/年〈消防長又は消防署長〉	①収容人員が300人以上。 ②収容人員が30人以上300人未満・特定用途部分が地階又は3階以上に存するもの(避難階は除く)・建物内部に階段が2以上設けられていないもの。	消防法 第44条第11号 【報告せず虚偽の報告】:30万円以下の罰金又は拘留	
		備考 ○防火基準点検済証:適合すれば建物に表示することができます。			○1回/年 防火基準点検済証		
消防用設備	[消火設備] ○消火器等 ○屋内消火栓設備 ○スプリンクラー設備 ○水噴霧消火設備 ○泡消火設備 ○不活性ガス消火設備 ○ハロゲン化物消火設備 ○粉末消火設備 ○屋外消火栓設備 ○動力消防ポンプ設備	消防法 第17条の3の3 消防法施行令第7条 消防法施行規則第31条の6 平成18年7月消防庁告示第32号	○消防設備士(甲・乙種)・消防設備点検資格者による定期点検立ち会い・点検報告書類提出義務等があります。 ○[機器点検:作動・外観・機能点検]と[総合点検]があります。 ○点検結果の報告は消防長・消防署長に届け出をします。特定防火対象物は1回/年、非特定防火対象物は1回/3年。	消防設備士(甲・乙種)・消防設備点検資格者(特種:第1種・第2種)	[点検] 1回/6カ月 機器点検:作動・外観・機能点検 1回/年 総合点検	延べ面積が1,000㎡以上の特定防火対象物(劇場・映画館・百貨店・マーケット・ホテル・病院・複合用途等)、延べ面積が1,000㎡以上の非特定防火対象物で消防長又は消防署長が指定したもの、又は屋内階段(避難経路)が1つの特定防火対象物。 上記以外の防火対象物。 確実な点検を行うために消防設備士又は、消防設備点検資格者に行わせることが望まれます。	消防法 第44条第11号 【報告せず虚偽の報告】:30万円以下の罰金又は拘留
	[警報設備] ○自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備 ○漏電火災警報器 ○消防機関へ通報する火災報知設備 ○非常警報設備等				[報告] ○特定防火対象物:1回/年 ○非特定防火対象物:1回/3年 〈消防長又は消防署長〉		
	[避難設備] ○避難器具等 ○誘導灯及び誘導標識				ただし、下記は1回/6カ月の点検のみ。 ○消火器具 ○消防機関へ通報する火災報知設備 ○避難器具等 ○誘導灯及び誘導標識 ○消防用水 ○非常コンセント設備 ○無線通信補助設備 ○燃料電池設備		
	[消防用水]	消防法 第17条第1項 消防法施行令第7条 消防法施行規則第31条の6 平成18年7月消防庁告示第32号					
	[消火活動上必要な施設] ○排煙設備 ○連結散水設備 ○連結送水管 ○非常コンセント設備 ○無線通信補助設備						
	[非常電源] ○非常電源専用受電設備 ○自家発電設備 ○蓄電池設備 ○燃料電池設備	消防法施行規則第12条第1項第4号 平成18年7月消防庁告示 第32号 電気事業法第42条					
	危険物施設 (少量危険物、指定可燃物の貯蔵・取り扱い)	①消防法 第13条 (危険物保安監督者の選任・届け出) 消防法 第14条の3の2 ②総務省令	①危険物を取り扱う場合は、危険物保安監督者の選任と届出の義務があります。 ※指定数量以上を保管する場合 ②総務省令で定める【予防規程】により定期的に点検し、その点検記録を作成し、保存しなければなりません。 ※点検の時期・保存期間は法令による。	危険物保安監督者 ○甲種危険物取扱者 ○乙種危険物取扱者	①選任時市町村長に届出 ②1回以上/年 (定期点検【予防規程】) ③地下タンクはタンク及び埋設配管の点検を原則1回/年必要。	少量危険物を取り扱う場合は、危険物保安監督者を選任しなければならない。 また、少量危険物は定期報告不要だが、地下タンクの場合は必要。 ※②③注 例外規定があります。(二重タンクのFRP外殻は3年に1回)など	消防法 第42条:50万円以下の罰金又は6カ月以下の懲役 ※その他違反内容により罰則が異なる。

★所有者と管理者が異なる場合は管理者 2025年4月1日現在

該当項目	対象・管理項目	関連法令	内容	検査・点検資格者	実施回数・〈報告先〉	適用	罰則規定の有無
機械式駐車場設備	立体駐車場 ※自走式は含みません	①建築基準法 第8条 ②駐車場法 第15条2項	①建築物の所有者、又は管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければなりません。 ②路外駐車場管理者は、管理規程に従って路外駐車場に関する業務を運営するとともに、建築基準法第8条の規定によるほか、その路外駐車場の構造及び設備を第11条の規定に基づく政令で定める技術的基準に適合するように維持しなければなりません。 ※機械式駐車場のうち屋根・柱・梁のあるもの及び柱・柱だけで構成され8メートルを超えるものは建築物として扱われます。 ※駐車場法の適用対象は不特定多数の人が利用する駐車場が対象となります。	専門技術者 ※法的義務はありませんが、国土交通省ガイドラインで専門技術者による点検を受けることとしています。	機種、使用頻度に応じて、1～3カ月以内1度。 ※同ガイドライン・管理者において取り組むべき安全対策。	法的適用はなし。 ※事故が発生した場合、重大事故に至る可能性が高いため、製造者・設置者・管理者・利用者の各主体が協力して安全確保と安全利用に取り組むことが重要としています。	①罰則なし ② // ※駐車場法のその他の事項に違反したものの命令に違反したものは罰則があります。
電気設備	自家用電気工作物 受変電設備 発電設備(太陽光・風力など)	電気事業法 第42条	○自家用電気工作物の維持管理 ○受変電設備の外観・機能点検 ○発電設備の外観・機能点検	電気主任技術者 ※契約電力1,000kW未満：電気保安協会に委託できます。	随時(最低1回/月が必要) 〈経済産業大臣〉	・600Vを超える電圧で受電して電気を使用する設備。 ・発電設備は次の小電力発電設備を除く。(50kW未満の太陽光、20kW未満の風力発電など。)	電気事業法第115条：2年以下の懲役又は50万円以下の罰金
	非常用照明設備	建築基準法 第12条第3項	○非常用照明設備は、定期的に検査し、管轄の特定行政庁へ報告する義務があります。	特殊建築物等調査資格者 (地域法人：建築安全協会等) 又は建築士	1回/1～3年 ※特定行政庁により異なります。	特殊建築物の居室、階数が3以上で延べ面積500㎡超の建物の居室、有効採光が床面積1/20未満の居室、1,000㎡を超える建築物の居室及びこれらから地上に通じる階段、廊下等。	建築基準法 第101条：100万円以下の罰金
	避雷設備	(建築基準法 第33条－設置基準) 建築基準法 第12条第3項	○避雷設備の維持管理。定期的に検査し、管轄の特定行政庁へ報告する義務があります。			建物高さが20mを超えるもの及び危険物を貯蔵・製造又は取り扱う建物等。	
給排水衛生設備	専用水道	水道法 第32条・33条 水道法 施行規則 第15条	○専用水道を設置する場合は、事前に確認申請が必要です。(申請書の変更の場合は、報告) ※水質検査の記録は5年間保存すること。	○水道技術管理者	○設置前に都道府県知事の確認を受ける(変更は速やかに報告) ○水質検査 毎日・毎月・1回/3カ月など(検査内容により異なります)	・専用水道 100人を超える者にその居住に必要な水を供給するもの、又は1日20トンを超える給水能力を持つ水道施設等	水道法による罰則
	貯水槽(受水槽)	①水道法 第34条の2 水道法施行規則 第55条 ②建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管理法) 第4条	①貯水槽(受水槽)の設備点検 ②貯水槽(受水槽)の清掃	①地方公共団体の機関又は厚労大臣の指定するもの ②建築物環境衛生管理技術者	①1回/年(所轄保健所) ②1回/年(都道府県知事)	①有効貯水量が10㎡を超える水槽 ②特定建築物(興行場・百貨店・集会場・図書館・店舗・旅館・学校・事務所等)で延べ面積が3,000㎡以上のもの(学校教育法による学校は8,000㎡以上)。	①水道法 第54条第2号：100万円以下の罰金 ②ビル管理法 12条：改善命令又は建物の使用制限
	浄化槽設備	①②浄化槽法 第8条・第9条・第10条 ③浄化槽法 第11条 ④水質汚濁防止法 第2条・第5条	①保守点検及び清掃(単独処理) ②保守点検及び清掃(合併処理) ③放流水質測定 ④水質汚濁防止法の特定施設に該当する場合、事前届け出が必要です。	①浄化槽管理士 ②浄化槽技術管理者 ③指定検査機関	①1回以上/月～6カ月 ②1回以上/週～4カ月 〈共に保健所〉 ③1回/年(条例による) ④設置前に都道府県知事に届出	①処理能力が500人/日以下のもの(浄化槽管理士) ②処理能力が500人/日を超えるもの(浄化槽技術管理者) ③全ての浄化槽 ④501人槽以上(特定施設)・201人～500人槽(みなし指定地域特定施設)	浄化槽法 第12条：保守点検又は清掃についての改善命令等又は10日以内の使用停止命令
空調換気設備	空調調設備(冷凍機)	高圧ガス保安法 第27条の4・第35条、その他 冷凍保安規則等	①1回/年の定期自主検査(冷凍保安責任者の選任)・維持管理 ②1回/3年の保安検査【冷凍保安規則第40条】を受けなければなりません。	①冷凍保安責任者 ②高圧ガス保安協会	①1回/年 定期自主検査 ②1回/3年 保安検査(都道府県知事)	法定冷凍トン20トン以上に適用 ①第1種製造者(50トン以上) ②第2種製造者(20トン～50トン)	高圧ガス保安法 第81条：6カ月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又は併科する。
	空調調設備(ボイラー第一種圧力容器)	労働基準法[労働安全衛生法] ボイラー及び圧力容器安全規則 第24条・第32条・第37条	①ボイラー取扱作業主任者の選任・維持管理。定期自主検査は、ボイラー安全規則で定められた回数です。 ②登録性能検査機関による性能検査を製造日から1年ごとに所轄労働基準監督署へ提出し、検査証を更新。 ※記録は3年間保存	①ボイラー取扱作業主任者 ②登録性能検査機関ボイラー整備士	①1回/月 定期自主検査 ②1回/年 性能検査(労働基準局) ※記録は3年間保存	①蒸気ボイラー(伝熱面積が3㎡以上)・温水ボイラー(14㎡以上)等 貫流式ボイラー(5㎡以上は①の検査 10㎡以上は①②の検査) ②使用圧力等により規定有	労働安全衛生法 第119条：6カ月以下の懲役又は50万円以下の罰金等
	空調調設備(冷却塔)	①ビル管理法 施行規則 第3条の18 ②建築基準法 第12条(建築設備定期検査報告)	①冷却塔・冷却水の汚れの状況を1回/月以内ごと(定期)に点検、水管の清掃を1回/年(定期)に行う必要があります。 ②建築設備定期検査報告を参照してください。	①建築物環境衛生管理技術者 ②特殊建築物等調査資格者	①1回/年(水管清掃) ②1回/年	特定建築物(興行場・百貨店・集会場・図書館・店舗・旅館・学校・事務所等)で延べ面積が3,000㎡以上のもの(学校教育法による学校は8,000㎡以上)。	①ビル管理法 第12条：改善命令又は使用制限 ②建築基準法 第101条第1項：100万円以下の罰金
	空調調設備(加湿装置)		①加湿装置の汚れの状況を1回/月以内ごと(定期)に点検、加湿装置の清掃を1回/年(定期)に行う必要があります。 ②建築設備定期検査報告を参照してください。				
	空調調設備(空冷ヒートポンプ型エアコン)		○保守点検及び定期的にフィルター清掃を実施すると、冷暖房能力が低下して機器に負担がかかる等の故障の原因になる要素を除去することができます。				
業務用冷凍空調機器(店舗用エアコン・ビル用マルチエアコン・冷凍冷蔵ショーケース等)	フロン排出抑制法	○全ての業務用冷凍空調機器(店舗用エアコン、ビル用マルチエアコン、冷凍冷蔵ショーケース等)について、点検義務があります。 ○業務用冷凍空調機器に使用されている冷媒ガス(フロン類)について、漏洩量の報告義務があります。	○冷媒フロン類取扱技術者 ○専門業者	対象機器①：3年に1回以上 対象機器②：1年に1回以上 対象機器③：1年に1回以上	○全ての業務用冷凍空調機器は四半期ごとに1回以上、簡易点検を行い、記録・保存を行うこと。 ○一定規模以上の業務用冷凍空調機器は定期点検を行い、記録・保存を行うこと。 対象機器①：エアコン(圧縮機、電動機の定格出力 7.5kW以上50kW未満) 対象機器②：エアコン(圧縮機、電動機の定格出力 50kW以上) 対象機器③：冷凍・冷蔵機器(圧縮機、電動機の定格出力 7.5kW以上) ○算定漏洩量の合計が1,000(cco ² -t)以上の場合には所管大臣に報告する	フロン排出抑制法 第103条：1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	
省エネルギー	特定増改築における省エネ基準適合義務	建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律 第11条・第12条	増改築面積が300㎡以上で、一定の条件を満たす場合、省エネ基準に適合する義務があります。		その都度 〈登録省エネ評価機関〉	増改築後の面積が300㎡以上(増改築のうち非住宅部分の面積が300㎡以上)かつ増改築後の非住宅部分の面積が2,000㎡以上で下記の何れかに該当するもの ・平成29年4月以降に新築された建築物 ・平成29年4月に存する建築物で総改築面積が全体の1/2を超えるもの	建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律 第68条：300万円以下の罰金
	特定増改築における省エネ届出	建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律 第19条	増改築面積が300㎡以上で、上記以外の場合、省エネ措置を届出する必要があります。(省エネ基準に適合せず、必要と認める場合は、所管行政庁から指示・命令等が出されます。)		その都度 〈所管行政庁〉	増改築後の面積が300㎡以上で下記の何れかに該当するもの ・増改築のうち非住宅部分の面積が300㎡以上かつ増改築後の非住宅部分の面積が2,000㎡以上で、増改築面積が増改築後全体面積の1/2以下のもの ・増改築のうち非住宅部分の面積が300㎡以上かつ増改築後の非住宅部分の面積が2,000㎡未満のもの ・増改築のうち非住宅部分の面積が300㎡未満のもの	建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律 第70条：50万円以下の罰金
特定保守製品	特定保守製品(2品目) 【石油】石油給湯器・石油風呂釜(2021年7月27日改定)	消費生活用製品安全法・長期使用製品安全点検制度	○対象製品の所有者登録を行う(所有者情報提供の協力義務があります) ※所有者登録を実施することにより、点検時期が来るとメーカーから通知が届きます。メーカーに点検依頼をし、安全点検を受けて下さい。※点検は有料です。 ○旧特定保守製品(9品目)の内、平成21年4月以前に販売した製品は、引き続き10年に1回の保守点検が必要。該当する製品の製造所より登録者に個別連絡があります。 ○旧特定保守製品(9品目) 【石油】石油給湯器・石油風呂釜・FF式石油温風暖房機 【電気】ビルトイン式電気食器洗い機、浴室用電気乾燥機 【ガス】屋内式ガス瞬間湯沸かし器(都市ガス・プロパンガス)、屋内式ガス風呂釜(都市ガス・プロパンガス)		○設計標準期間(機器本体に表示)が満了する頃 ※1回/10年(機器やメーカーにより異なります。) ※異常な音や異臭など機器の異常に気付いた時は上記点検期間にかかわらず速やかな点検をお勧めします。	長期使用製品安全点検制度に定める特定保守製品が設置されている建物。	罰則なし

該当項目	対象・管理項目	関連法令	内容	検査・点検資格者	実施回数・〈報告先〉	適用	罰則規定の有無
○	廃棄物処理 (一般廃棄物処理)	廃棄物の処理及び清掃に関する法律(特定建築物) ※市町村長により異なるため要確認。	○廃棄物の排出を抑制し、適正な分別・保管・収集・運搬・再生・処分・清掃等を実施して、生活環境の保全及び公衆衛生に努めなければなりません。		1回/年 一般廃棄物処理計画書作成・届け出・報告	※市町村により異なるため要確認。	条例により立入検査、指導、是正勧告
○	建築物環境衛生管理技術者業務 ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法 第6条	○特定建築物の維持管理が環境衛生上、適正に行われるように監督させるため、厚生労働省令で定める建築物環境衛生管理技術者を選任しなければなりません。 ※管理基準・維持管理に関する記録は5年間保存。平面・断面図、設備の配置系統等に関するものは永久保存。	建築物環境衛生管理技術者	随時	特定建築物(興行場・百貨店・集会場・図書館・店舗・旅館・学校・事務所等)で延べ面積が3,000㎡以上のもの (学校教育法による学校は8,000㎡以上)	ビル管理法 第12条：改善命令又は使用制限 ※30万円以下の罰金(同法 第16条第5号)
○	空気環境測定業務 ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行規則 第3条の2	○各階ごとに居室において2回/1日測定。 ○測定項目は次の通りです。浮遊粉じん量・一酸化炭素の含有率・二酸化炭素の含有率・温度・相対湿度・気流 ※帳簿書類：5年間保存		1回/2カ月		
○	ホルムアルデヒド測定業務 ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行規則 第3条の2	○特定建築物の新築、大規模修繕又は大規模の模様替えを行った場合に、当該建築等を完了し、その使用を開始した時点から直近の6月1日から9月30日までの間に1回実施。※初年度のみ測定です。 ※帳簿書類：5年間保存		1回/初年(初年度の6月1日から9月30日の間に測定)		
○	害虫駆除(防除を行う動物) ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行規則 第4条の4 厚生労働省告示 第117号・第119号	○建築物環境衛生管理基準においては、ネズミ・昆虫等の防除は統一かつ計画的に実施すること。 ※帳簿書類：5年間保存		1回/6月 1回/2月 調査及び駆除		
○	水質検査 ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行規則 第4条	○給水に関する設備を設けて飲料水等の生活の用に供する水を供給する場合は、水道法に定める水質基準に適合している必要があり、水質検査を実施しなければなりません。		2回/年(ビル管15項目) 1回/年(消毒副生成物12項目)		
○	飲料水残留塩素測定業務 ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行規則 第4条第7号	○建築物内で飲料水を供給する場合、水道法第4条の規定に定められている水質基準に適合しなければなりません。0.1ppm以上の保持。		1回/週 ※東京都・茨城県は毎日		
○	ばい煙測定業務	大気汚染防止法 第6条・第14条・第15条の2の3項・第16条	○ばい煙とは、物の燃焼に伴い発生する、いおう酸化物、ばいじん、その他有害物質(NOx、SOxなど)のことです。国・都道府県の排出基準があります。 ○対象設備：ボイラー・自家発電機等		※排出量により回数が異なります。 ※届け出時の書類に記載有。	※伝熱面積10㎡以上、燃焼能力50ℓ/t以上・ディーゼル燃焼能力50ℓ/t以上	大気汚染防止法 都道府県条例の適用
○	水質検査 ※専用水道と同じ	水道法 第34条 水道法施行規則 第15条	○水道の管理について、水道技術管理者の設置と水道法に定める水質基準に適合している必要があり、定期的に水質検査を実施しなければなりません。 ※水質検査は、5年間記録を保存すること。	○水道技術管理者・登録水質検査機関	○毎日点検色・濁り、消毒の残留効果 ○毎月点検(11項目) 一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、有機物、PH値、味、臭気、色度、濁度等 ○3カ月に1回の検査(39項目) カドミウム、水銀、セレン、鉛、ヒ素、六価クロム等	・専用水道 1日20トンを超える給水能力を持つ水道施設等	水道法 第36条・37条(改善指示及び給水停止命令) 水道法 第54条(水質検査) 100万円以下の罰金
○	排水測定業務 ※水質汚濁防止法適用施設の場合	①水質汚濁防止法 第5条・第7条・第10条 ②水質汚濁防止法 第12条・第13条・第14条 ○瀬戸内海環境保全特別措置法 ○湖沼水質保全特別措置法	①事業場から公共用水域に水を排出する者で、特定施設を設置するには、届け出が必要です。(代表者名・構造等の変更時同様) ②特定事業場から公共用水域に排水する場合、排水基準に適合している必要があり、排水水の汚染状態を測定して記録しておくなければなりません。国・都道府県の排水基準があります。 ○50㎡/日以上排水する指定地域内事業場では、総量規制基準を遵守しなければなりません。		○設置前に都道府県知事に届け出(氏名変更は、変更後30日以内) ※排水量により回数が異なります。 ※届け出時の書類に記載有	・特定施設 501人以上のし尿浄化槽、飲食店に設置される420㎡以上の厨房施設等 ・みなし指定地域特定施設 201人以上500人以下のし尿浄化槽 指定地域：東京湾・伊勢湾・瀬戸内海 ・工場廃水除外施設等	水質汚濁防止法 都道府県条例の適用
○	排水測定業務 ※下水道法適用施設の場合	①下水道法 第12条の3、第12条の4 ②下水道法 第12条の2、第12条の12	①事業場から継続して下水を排除して公共下水道を使用する者で、特定施設を設置するには、届け出が必要です。(構造・下水水量の変更時同様) ②特定事業場から公共下水道に排水する場合、排出口において水質基準に適合している必要があり、下水の水質を測定して記録しておくなければなりません。		○公共下水道管理者に届け出 ※政令又は公共下水道管理者が条例で定める基準 ※届け出時の書類に記載有	・特定施設 飲食店に設置される420㎡以上の厨房施設等水質汚濁防止法に規定する特定施設 ・工場廃水除外施設等	下水道法 公共下水道管理者が定める条例の適用
○	騒音特定施設 ※騒音規制法指定地域の場合	①騒音規制法 第6条・第8条・第10条 ②騒音規制法 第5条	①騒音規制法の指定地域内に特定施設を設置するには、届け出が必要です。(代表者名・数量や構造等の変更時同様) ②指定地域内に特定施設を設置している者は、騒音規制基準を遵守しなければなりません。		○設置前に市町村長に届け出(氏名変更は、変更後30日以内) ※都道府県知事又は市町村長が公示する基準 ※届け出時の書類に記載有	・特定施設 空気圧縮機及び送風機(原動機の定格出力7.5kW以上)等 ※条例にて7.5kW以下を定めているケース有	騒音規制法 市町村長が定める条例の適用
○	清掃(大掃除) ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行規則 第4条の5	○日常清掃を行う他、大掃除を定期的に、統一的に実施する必要があります。	建築物環境衛生管理技術者	1回/6カ月以内(大掃除)	ビル管理法における「特定建物」とは、興行場・百貨店・店舗・事務所・学校・図書館・旅館・集会場の用に供される不特定多数の者が使用・利用する建築物。用に供される面積が3,000㎡以上の建築物。(但し学校は8,000㎡以上)	ビル管理法 第12条：(改善命令及び建築物の使用停止もしくはは制限される) ※30万円以下の罰金(同法 第16条第5号) ※その他罰則については別途ご確認ください
○	日常清掃業務 ※ビル管理法適用施設の場合	ビル管理法施行令 第2条第3号のイ 同施行規則 第4条の5第1項 同施行規則 第4条の5第3項	○基本的に、お客さまの休業日を除き、毎日定期的に通常の手入れを行う必要があります。(床面の除じんや吸じん・くす入れの内容物の処理・灰皿の拭き清掃)		適宜		
○	定期清掃業務 ※ビル管理法適用施設の場合		○毎月又は1回/2カ月～1年のいずれかの周期を選択して定期的な手入れを実施する必要があります。(床面ワックス塗布作業・カーペット洗浄作業・ガラス清掃作業等)				
○	特別清掃 ※ビル管理法適用施設の場合		○日常清掃や定期清掃の契約の範囲でできない部分を清掃する必要があります。 ○契約範囲以外の作業のもの：空調吹き出し口・給排気口・換気扇・照明器具・反射板清掃・ダクト清掃等				
○	駐車場	①駐車場法 第11条 ②駐車場法 第12条 ③駐車場法 第13条 ④駐車場法 第15条2項	①技術基準の遵守義務 ②駐車場の営業には、路外駐車場設置の届け出義務があります。 ③管理規定を定め届出義務があります。 ④構造及び設備・技術的基準に適合するように維持しなければなりません。		①設置時に都道府県知事(市の区域内は当該市長)に届け出	①道路の路面外に設置させる自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供されるもの。かつ駐車場の用に供する部分の面積が500㎡以上であるもの。 ②上記①に該当し、都市計画区域内に設置され、かつ、その利用について料金を徴収するもの。	①駐車場法 第21条：100万円以下の罰金 ②駐車場法 第22条：50万円以下の罰金 ③駐車場法 第23条：20万円以下の罰金

※本書に記載の仕様や取り扱い方法及び法的維持管理等については、法律の改正や品質向上、その他のため、内容が変更となる場合があります。
なお、一部設備機器等に関する取り扱いについては、「取扱説明書」に詳しく記載されていますので、そちらをご参照ください。

2025年4月1日現在

屋根・屋上
外装
外装・建具
内装
外構
電気
給排水
配管
空調・換気
防災
法的維持管理一覽

自然災害への対応は、 事前の準備次第で、 被害を最小化する事ができます。

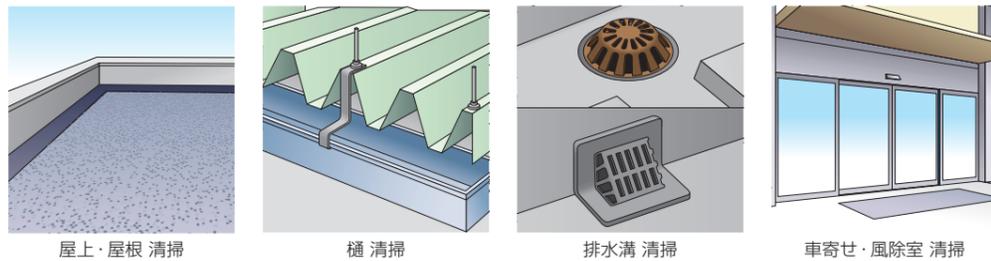
災害時の企業の果たす役割（お客様や従業員の安全確保、二次災害の防止、事業の継続、地域貢献・地域との共生）を十分に認識し、災害時に重要業務を継続するための事業継続計画(BCP)が求められています。事前の災害対策、準備が減災、被害の最小化に有用です。

台風 台風による強風、豪雨、浸水への対策

台風の勢力も年々強さを増しています。
被害の最小化には、日頃からの点検補修と、風雨に対する備えが必要です。

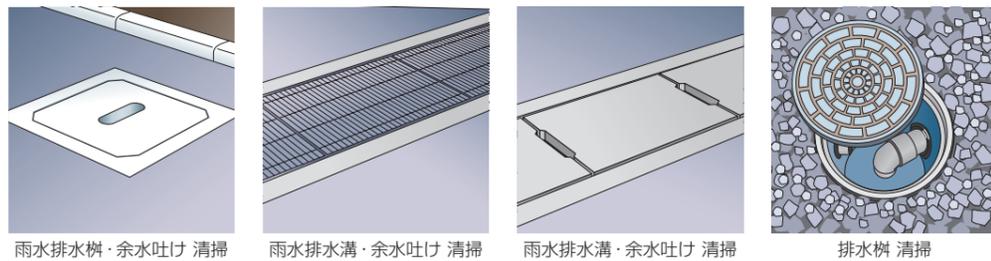
日常のメンテナンス

定期清掃(3年ごと) 専門業者にご依頼ください。



台風・豪雨のシーズン前に

敷地内排水の清掃



豪雨 ゲリラ豪雨などでの浸水への対策

近年、豪雨による浸水などの災害は増加の一途を辿っています。
いっどこで発生するかも分からない豪雨・浸水などの対策は事前の準備と素早い対応が必要です。

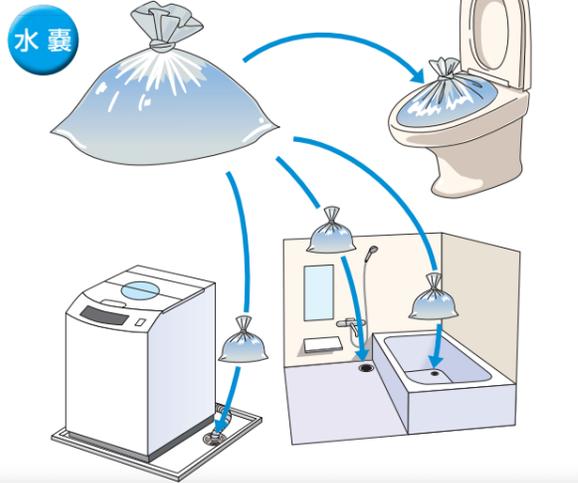
事前の準備

土嚢、段ボール、ブルーシートなどを準備しておきましょう。



下水道の逆流対策

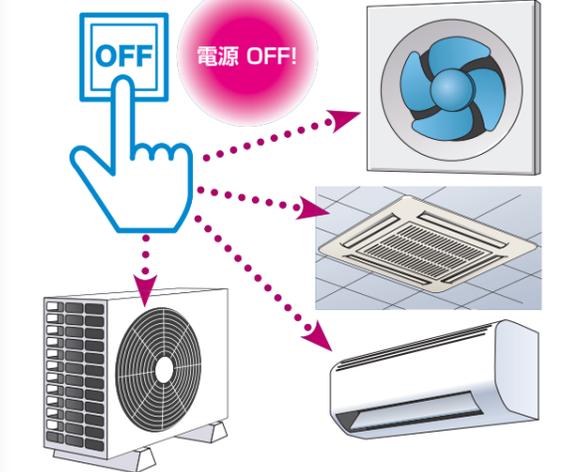
50mm以上の雨が連続すると排水が逆流することがあります。



地震 地震時における電気設備などの注意点

地震発生時における問題点として、電気系統のトラブルや停電、通電後の漏電・火災などがあります。
地震発生時には電気機器の使用を止め電源を切り、通電後は専門業者による処置を行って下さい。

地震や台風上陸時は運転を控えましょう



震度5以上で運転停止します



運転再開には、メーカー・保守会社の安全点検が必要です。