

施設管理の手引き

(チェックポイント集)

(平成27年4月)

福祉局

制定及び改定経過

平成 14 年 9 月 1 日	初版制定	総務部・庶務課
平成 16 年 6 月 1 日	第二回改定	総務部・運営企画課
平成 17 年 9 月 1 日	第三回改定	総務部・運営企画課
平成 19 年 4 月 1 日	第四回改定	総務部・経理・企画担当
平成 24 年 4 月 16 日	第五回改定	総務部・経理・企画課
平成 27 年 4 月 1 日	第六回改定	総務部・経理・企画課

ま え が き

建物は、数多くの部材（部品）や設備から構成され、それらは各々その目的と機能を持っています。しかし、それらの部材、設備は使い方や環境、及び経年劣化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行に伴い本来の機能を低下させていきます。

従って建物を上手に使うためには、建築・設備について下記のことに留意する必要があります。

（１）建築について

建物は完成したときから劣化が始まります。建物の適切な性能を維持するためには、日常の保守・点検を通じて補修又は改修を行い、性能の保全に努めなければなりません。又、ある年数を経ると、大規模な保全の必要が生じます。

その際には、改修と同時に、長期にわたる予防保全策をとることが必要です。

（２）設備について

設備機器・システムの耐用年数は一般的に１５～２０年です。これらは経年とともに性能が低下するので、日常の保守・点検を通じて性能確保に努めなければなりません。一方、設備に要求される性能は年々高機能化するため、１５～２０年経過時点で設備機器・システムをリフォームし、時代の要求に応じていく必要があります。

上記を念頭において建物の維持管理業務に従事されている方々の、日常の点検や手入れによって、そうした機能低下の現象を防ぎ、建物をいつまでも美しく、故障なく使用していくためのマニュアルとしてここに「施設管理の手引き」を作成しました。

なお、建物の用途、種類、規模によって管理体制が異なり、又、建物機能の高度化、多様化によって専門業者による委託が必要な場合がありますので、ここでは福祉局所管の建物の維持管理業務に従事されている方を対象とした日常的に実施できる点検項目・内容としています。また、今回の改定では最近監査で指摘されている事項等も付加しました。すべての点を網羅していませんが、この小冊子に基づき定期的に日常点検を行い、施設の安全管理に役立てていただきたいと思います。

また、チェックポイント集は３月中に、主管課まで送付をお願いいたします。（コピーでお願いします。）

最後に、日常点検により補修が必要な場合において、電気設備に関しましては法的基準による適切な方法を講じる必要がありますので下記まで連絡願います。

福祉局 総務部 経理・企画課（ 6208 - 7931 ）

日常点検チェック項目

目 次

1 . 建 築 設 備	1
2 . 電 気 設 備 -	2
3 . 電 気 設 備 -	3
4 . 機 械 設 備 -	4
5 . 機 械 設 備 -	5
6 . 消 防 ・ 昇 降 機 設 備	6

1. 建築

チエック項目			前期点検(平成 年 月 日)			後期点検(平成 年 月 日)		
			良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
屋根	1	・雨漏りの箇所はないか。 ・屋上コンクリートにひび割れはないか。 ・防水層が剥がれていないか						
	2	・ルーフドレン(雨水排水溝)が詰まっていないか ・排水溝付近に草が生え水溜りはないか						
	3	・屋根ぶき材の剥離箇所はないか ・ " 塗装の劣化・発錆はないか						
	4	・屋上棚、タラップの腐食・外れ箇所はないか ・ " 塗装の劣化・発錆はないか						
	5	・樋の接続部や支持金物が外れていないか ・樋にゴミや泥が溜まっていないか						
外部仕上げ	1	・タイル・金属等の仕上げの剥離箇所はないか ・下地材の損傷箇所はないか						
	2	・サッシ回り(窓等)その他部材のジョイント部の充填材の劣化はないか						
内部仕上げ	1	・天井・壁・床に段差・剥離等に異常箇所はないか						
	2	・塗装の剥離落下箇所はないか						
建具	1	・建具(シャッター・ドア・ふすま等)の開閉はスムーズか ・ガラスの破損箇所はないか						
排水	1	・溝蓋や会所桧に異常はないか ・泥の堆積状況の把握及び清掃						
扉避難等の難鍵路	1	・避難器具設置箇所に(鍵なしで)スムーズに移動できるか ・非常扉(鍵なしで)がスムーズに開くか						
その他	1	・その他異常な箇所はないか						

2.電気設備-

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

チエック項目		前期点検(平成 年 月 日)			後期点検(平成 年 月 日)				
		良	否	不良箇所	良	否	不良箇所		
電気室 (キュービクル)	1	・電気室などの扉は施錠されているか ・「変電設備」「高圧危険」の標識はあるか							
	2	・電気室に雨漏りはないか ・電気室を倉庫として使用していないか							
	3	・消火器は置いてあるか ・異常と感じられる臭いや普段と違ううなり音はないか							
	4	・定期点検は実施しているか ・点検報告書の内容を確認したか ・要是正箇所があれば、主管課に報告しているか							
	5	・電力量計がある場合検定期間は大丈夫か ・その他異常はないか							
構内の電柱や配線	1	・電柱の近くに人が容易に上がれるような荷物は置いていないか							
	2	・電柱上に設置されている、開閉器(PAS)の操作紐が電柱にくらわれているか ・電柱上にカラス等が巣をつくっていないか							
	3	・ケーブルや電線が垂れ下がったり、樹木の枝に接触していないか							
	4	・マンホールの蓋がずれたり、破損していないか ・近くで掘作工事をしていないか ・その他異常はないか							
自家発	1	・操作盤に異常ランプが点灯していないか ・異音、異臭がしていないか ・燃料が80%以上あるか							
	2	・月1回の試運転を行っているか							
	3	・定期点検は実施しているか ・点検報告書の内容を確認したか ・要是正箇所があれば、主管課に報告しているか							
蓄電池	1	・整流器盤に異常ランプが点灯していないか ・異音、異臭がしていないか ・蓄電池室の換気は十分か							
	2	・定期点検は実施しているか ・点検報告書の内容を確認したか ・要是正箇所があれば、主管課に報告しているか							

3.電気設備 -

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

チエック項目			前期点検(平成 年 月 日)		後期点検(平成 年 月 日)			
			良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
建物内の分電盤	1	・分電盤の扉が破損していないか ・工事で電線が引き出されていないか						
	2	・分電盤の前に荷物を置いていないか ・扉の施錠がされているか						
	3	・ブレーカーが最近よく切れないか ・その他異常はないか						
建物の配線や照明器具	1	・床の配線は、足を引っ掛けないように保護されているか ・タコ足配線になっていないか						
	2	・天井や壁の電気器具・部品が脱落しかけていないか ・照明器具から異臭や普段と違ううなり音はないか						
	3	・スイッチやコンセントが、ぐらついたり破損したりしていないか						
	4	・スイッチ、コンセントがロッカー等の後ろになっていないか ・コンセントに埃がたまっていないか						
	5	・屋外灯が腐食したり、脱落しかけていないか ・その他異常はないか						
動力設備	1	・ポンプ室 で異音・異臭はしていないか ・(注:ポンプ室はない施設がありますので設置されている施設のみ記入してください)						
	2	・漏電遮断器(ブレーカー)は、定期点検時に点検業者にテストしてもらっているか						
弱電	1	・インターホン等の通話に支障はないか ・非常用押しボタン等は正常に動作するか ・テレビアンテナの取り付けに異常はないか						
		・電話機に異常はないか(通話不良等) ・その他異常はないか						

4.機械設備-

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

チエック項目		前期点検(平成 年 月 日)		後期点検(平成 年 月 日)			
		良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
給 水	1	・受水槽 の年1回の清掃を行っているか(ビル管法) ・ " からの漏水はないか ・ " 用の点検蓋の鍵の施錠確認					
	2	・給水ポンプ操作盤 の電源表示は点灯しているか ・ " のグラントハッキンからの漏水はないか					
	3	・高置水槽 の年1回の清掃を行っているか(ビル管法) ・ " からの漏水はないか ・ " 用の点検蓋の鍵の施錠確認					
	4	・給水栓を閉栓しても漏水するか ・ " の閉まり具合に異常はないか					
	5	・量水器 がある場合検定期間は大丈夫か					
	6	・その他異常な箇所はないか					
排 水	1	・排水管に発錆及び漏水はないか ・排水溝の流水に支障を生じていないか ・排水溝に汚泥が堆積していないか					
	2	・排水蓋の自動車等による歪はないか ・その他異常な箇所はないか					
衛 生	1	・便器の流水はスムーズか(詰まりははかないか) ・洗面所の清掃状態はよいか又、カランの水は出るか ・ " の鏡が割れていないか					
	2	・水回り箇所の床の排水はスムーズか ・ " の照明・スイッチに異常はないか ・便座・貯留タンク等に異常はないか					
	3	・その他異常な箇所はないか					
ガ ス	1	・ガス漏れの臭いはないか ・換気装置(換気扇等)に異常はないか ・ガス器具付近に障害物はないか					
	2	・ガスコンロの燃焼状態に異常はないか ・ガスホースの状態はよいか(ひび割れ、押さえつけ) ・その他異常な箇所はないか					

5. 機 械 設 備 -

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

チ エ ッ ク 項 目			前期点検(平成 年 月 日)			後期点検(平成 年 月 日)		
			良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
空調機 (空冷エアコン)	1	・室内機の吹き出し口付近に障害物はないか ・ " のフィルタは定期的に清掃されているか ・ " からの水漏れはないか(ドレン管の詰まり)						
	2	・ " から異音が発生していないか ・ " の電源及び運転表示に異常はないか ・ " のリモコンスイッチが破損していないか						
	3	・室外機の設置状況に異常はないか ・ " 付近に雑草等の障害物はないか ・ " から異音が発生していないか						
	4	・フロン排出抑制法(H27.4施行)の対応は確認しているか ・その他異常な箇所はないか						
空調機 (水冷式及びダクト式)	1	・室内機の吹き出し口付近に障害物はないか ・ " のフィルタは定期的に清掃されているか ・ " からの水漏れはないか(ドレン管の詰まり)						
	2	・ " から異音が発生していないか ・ " の電源及び運転表示に異常はないか						
	3	・室外機の設置状況に異常はないか ・ " から異音が発生していないか						
	4	・クーリングタワーの設置状況に異常はないか ・ " の水質検査は実施されているか ・ " の清掃は定期的に行われているか						
	5	・水質検査の結果の確認を行ったか ・異常が確認された場合は、すぐに適切な対応を行ったか						
	6	・送排風機からの異音が発生していないか ・天井吹出口の汚れ、取付状況に異常はないか						
	7	・フロン排出抑制法(H27.4施行)の対応は確認しているか ・その他異常な箇所はないか						
ボイラ	1	・運転状態に異常はないか ・機械室に不用物品は放置されていないか						
	2	・その他異常な箇所はないか						
換気	1	・換気扇本体の受電及び給排気運転の確認 ・厨房等で汚れのひどい箇所はないか ・その他異常な箇所はないか						

6. 消防・昇降機設備

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

チエック項目		前期点検(平成 年 月 日)		後期点検(平成 年 月 日)			
		良	否	良	否		
消 防	1	・消火器は所定の場所に設置されているか ・ " が他の物品の後になっていないか					
	2	・自動火災報知機及び非常警報用押しボタンの樹脂プレートが割れたり、押し込まれていないか ・自火報用感知器が外れたり、なくなっていないか					
	3	・火災受信機等の表示ランプが切れていないか ・ " の前に物品が置かれていないか					
	4	・避難器具、屋内消火栓の前に物品が置かれていないか					
	5	・誘導灯のランプがきれたり、点滅していないか ・ " の樹脂カバーが割れていないか					
	6	・防火扉の前に物品が置かれていないか					
	7	・その他異常な箇所はないか					
昇 降 機	1	・機械室は施錠されているか、又漏水はないか ・表示ランプ類が切れていないか ・籠内の照明器具のランプ切れはないか					
	2	・エレベータ - の乗り場と籠に段差はないか ・エレベータ - 乗車時に異常な振動や音を感じるか					
	3	・点検報告書は保管されているか ・点検報告の内容は確認しているか					
	4	・その他異常な箇所はないか					