

施 設 管 理 の 手 引 き

(チ ェ ッ ク ポ イ ン ト 集)

(令 和 4 年 5 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
平成 29 年 4 月 1 日	第七回改定	総務部、経理・企画課
平成 30 年 4 月 1 日	第八回改定	総務部、経理・企画課
平成 30 年 6 月 1 日	第九回改定	総務部、経理・企画課
令和 元年 7 月 8 日	第十回改定	総務部、経理・企画課
令和 4 年 5 月 25 日	第十一回改定	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、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、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、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点検項目・内容としています。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、添付のチェックポイント表は３月中に、主管課まで送付をお願いいたします。

（年度途中の提出を求める場合もあります。コピーをお願いします。）

最後に、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）

目 次

日 常 点 検 チ ェ ッ ク 項 目

1. 建 築一①	1
2. 建 築一②	2
3. 電 気 設 備一①	3
4. 電 気 設 備一②	4
5. 電 気 設 備一③	5
6. 機 械 設 備一①	6
7. 機 械 設 備一②	7
8. 機 械 設 備一③	8
9. 消 防 ・ 昇 降 機 設 備	9
別紙 1 レジオネラ症防止対策 自主管理点検票	1 1
別紙 2 浴槽水等の消毒・入浴設備の日常点検記録票	1 3
別紙 3 点検状況確認表	1 4

様 式

様式 1 修繕計画表	1 6
様式例 設備修繕等管理表・報告書	1 8

資 料

市設建築物 日常点検ハンドブック（都市整備局作成）

※ 不陸:土間やスラブに凹凸があること
 擁壁:土壌の横圧に抗して斜面の崩壊を防ぐための設計・構築された壁状の構造物
 緊結金物:材と材を平行に締結する連結ボルト等
 充填材:穴や隙間に入れる材料(コーキング等)

1. 建築 - ①

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ	エ ツ ク 項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
			良	否	良	否
P10-1 P12-1	1	地盤 地盤 築 面及び 面				
		・地盤に不陸、傾斜、陥没はないか ・舗装に不陸、傾斜、陥没はないか ・側溝に著しい傾き、損傷はないか ・門扉に転倒のおそれのある傾き、開閉の不具合はないか ・扉や擁壁に、傾き、き裂、損傷はないか				
P12-2	1	外 構				
P10-3 P13-3	1	主 構 部 要 造 分 な 上				
P11-4 P14-4	1	屋 根	・雨漏り、ひび割れなどの劣化はないか ・屋上コンクリートにひび割れはないか ・表面材(防水層)や伸縮目地材にひび割れや浮きはないか ・排水溝やルーフトレンドレン周りに水が溜まっているか ・排水溝付近に草が生え水溜りはないか			
	2					
	3		・屋根葺き材、下地材及び緊結金物に変形、腐食はないか ・屋根葺き材塗装の劣化・発錆はないか			
P11-4 P14-4	4	屋 上	・屋上柵、タラップの腐食・外れ箇所はないか ・屋上柵、タラップ塗装の劣化・発錆はないか ・パラペット、笠木に、ひび割れや損傷、浮きはないか ・樋の接続部や支持金物が外れていないか ・樋や支持金物に損傷やガタつきはないか ・樋にゴミや泥が溜まっているか ・飛散や落下するおそれのあるものはないか			
	5					
	6					
P11-5 P15-5	1	外 部	・外装仕上げ材のひび割れや浮き、剥落はないか ・下地材の損傷箇所はないか ・外壁塗材等に劣化・損傷はないか			
P11-6 P16-6	2	仕 上 げ	・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 ・伸縮目地材(シーリング材)のひび割れ、硬化はないか ・壁取付金物などの取付不具合はないか ・底部に漏水、さび汁の跡はないか ・バルコニー手すりの腐食やガタつきはないか			
P20-1～3 P22-1～3	1	内 部 仕 上 げ	・天井材にひび割れ、しみ、浮き等はないか ・壁材にひび割れ、浮き、はがれ等はないか ・床材にひび割れ、浮き、はがれ等はないか ・塗装の剥離落下箇所はないか			
	2					

2. 建築 - ②

※ 囲い込み材:石綿等を囲い込んでいる材料
吹付けひる石:吹付け材料の種類
折版裏打ち断熱材:天井等を使用されている材料

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ	エ	ツ	ク	項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
						良	否	良	否
P21-5	仕内 上部 げ	3			・階段の床材にひび割れ、浮き、はがれ、段差はないか ・階段の滑り止めのずれ、擦り切れ、破損などはないか ・階段の手すりのガタつき、握り部のささくれなどはないか ・階段の通行の障害になる物品の放置はないか				
P24-5	免 装制産 置震・	1			・部材や機構に損傷、変形、腐食はないか ・接合部における緩みはないか				
P17-7	防材石	1			・囲い込み材のき裂、損傷はないか				
P20-6	止料綿	1			・封じ込めを行った石綿含有吹付け材等の剥落はないか				
P24-6	措飛便 置放用 る可含石 る能有綿 腐圧すを 材のる	1			・吹付けひる石や折版裏打ち断熱材等の劣化が進んでいないか ・劣化、損傷がないか				
P21-4 P23-4	建 具	1			・開閉の際、不具合はないか ・自動扉やシャッターの作動は正常か ・ガラスにき裂、損傷はないか ・鍵の不具合はないか ・建具及び枠の変形、損傷、腐食はないか				
P12-2	排 水	1			・雨水・汚水会所の排水不良や会所蓋にがたつきはないか ・泥の堆積状況の把握及び清掃は行なわれているか				
P26.27	扉 等 の 機 能 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 他 の	1			・その他異常な箇所はないか				

3. 電気設備 - ①

※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。
○のついている項目は都市整備局に依頼した場合の外部委託の巡視点検チェック項目です。
検定期間：検定付電力量計に表示している時期

市政建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ	エ	ツ	ク	項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
						良	否	良	否
P50-1 P54-1	A	電気室 (キュービクル)	1	○	電気室・キュービクルの扉、フェンス等の施錠はされているか ・開閉器 (PAS) 収納ボックス (建物) が設置されている場合、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 ・消火器は置いてあるか				
			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	○	・異常と思われる臭いや音 (異常音 (異常音)、外形上の損傷等) の腐食・損傷等はないか、また警報ランプが点灯して いないか				
			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 ・要は正箇所があれば、主管課に報告しているか ・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				
			5						
			6						
P50-2 P54-2	B	構内の電柱や配線	1	○	・電柱表面にひび割れや電線管などに著しい損傷はないか、 また電柱に近接して荷物等を置いていないか				
			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く られているか				
			3	○	・開閉器 (PAS) 付近に樹木が近接していないか ・ケーブルや電線が垂れ下がったり、樹木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、また著しい地 盤沈下はないか				
			5	○	・電柱の腕木等にかラス等の巣はないか (注：とくに4月～6月が営巣期)				
			6	○	・近くで掘削工事をしていないか ・その他異常はないか				
P51-5 P55-5	C	分建 電物 盤内の	1	○	・分電盤の扉が破損していないか ・分電盤扉の施錠はされているか				
			2						
			3	○	・分電盤の前に荷物を置いていないか ・異音・異臭・発熱がないか ・ブレーカーが最近よく切れないか				

4. 電気設備 ②

※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。
○のついている項目は都市整備局に依頼した場合の外部委託の巡視点検チェック項目です。

市設置設備日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ	エ	ツ	ク	項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
						良	否	良	否
P51-5 P55-5	4	分電盤内			・工事で電線が引き出されていないか ・損傷、腐食はないか ・その他異常はないか				
P51-6~7 P55-6~7 P59	1	D			・照明器具から異臭や普段と違ううなり音はないか、 また電気器具の破損・腐食・脱落等がないか				
	2				・スイッチやコンセントが、ぐらついたり損傷、変色していないか、 また床の配線が破損していないか				
	3				・屋外灯が腐食したり、脱落しかけていないか				
	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 ・アース未接続はないか				
	5				・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 ・たこ足配線していないか ・プラグはぐらついていないか ・その他異常はないか				
P28-2 P30-2	1	E			・ポンプ室※で異音・異臭はしていないか ・警報ランプは点灯していないか ・(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				・昇降設備(エレベーター、エスカレーターなど)に異常はないか				
	3				・空調機器に異常はないか ・空調設備の警報ランプは点灯していないか				
	4				・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				
P51-8 P56-8	1	F			・電気関係の書類や図面は整理して保管しているか、また電気室、分電盤の鍵は適切に管理しているか				
	2				・中央監視盤、総合警報盤、自動火災報知設備受信盤などの防災設備に警報ランプが点灯していないか				
	1	G			・蓄電池盤・整流器盤に異常ランプが点灯していないか、また異音、異臭がしていないか				
P55-4		※電							

5. 電気設備 - ③

※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。
○のついている項目は都市整備局に依頼した場合の外部委託の巡視点検チェック項目です。

市設置物日常点検ハンドブック 項目説明掲載ページ	チ	エ	ツ	ク	項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
						良	否	良	否
P51-4 P55-4	※蓄電池	G	2	○	・蓄電池室の換気は十分か				
			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 ・操作盤に警報ランプが点灯していないか、また異音や損傷、腐食破損等がないか				
			1	○					
P50-3 P54-3	H 発電		2		・燃料の油量は80%以上あるか				
			3	○	・非常用発電機の試運転(月1回程度)を実施して異常がないか				
			4	○	・太陽光発電設備の警報ランプが点灯していないか				
P53-12 P57-12	※設備		5		・太陽光発電の発電状況(発電しているか) ・太陽光発電設備の損傷、腐食はないか ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか ・太陽光発電設備のパワーコンディショナー吸気口の目詰まりはないか				
			6		・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				
			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 ・テレビアンテナについて損傷、腐食、脱落の恐れはないか				
P53-13 P57-13	弱電		2		・電話機に異常はないか(通話不良等) ・電話、交換機の損傷はないか ・電話、交換機の換気口の前に物はないか ・その他異常はないか				
			1		・損傷、腐食はないか ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか ・表示部の不具合はないか ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか				
P55-4	直流電源装置		1		・正常に作動するか ・損傷、変形はないか				
P56-8	中央監視(警報盤)		1		・損傷、腐食はないか ・不点灯はないか				
P56-9	トイレ等 呼出装置		1		・破損、腐食はないか ・導線の破損はないか				
P52-11 P56-11	外灯 (ポール灯、 庭園灯)		1						
P53-14 P57-14	避雷針		1						

6. 機械設備 ①

カラン:水道の蛇口
※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。

市設置業務日報 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ	エ	シ	ク	項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
						良	否	良	否
P42-1 P44-1	1				受水槽※の年1回の清掃を行っているか(ビル管法) ・受水槽からの漏水はないか ・受水槽に損傷、腐食はないか ・受水槽用の点検蓋の鍵の施錠確認 ・オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか ・オーバーフロー管から漏水はないか ・受水槽室内に虫等の生息はないか ・ボールタップは正常に作動しているか				
					給水ポンプ操作盤※の電源表示は点灯しているか ・給水ポンプのグラントハッキからの漏水はないか ・給水ポンプに損傷、腐食、漏水、異音、異臭、異振動はないか				
P42-2 P44-2	2				高置水槽※の年1回の清掃を行っているか(ビル管法) ・高置水槽からの漏水はないか ・高置水槽用の点検蓋の鍵の施錠確認				
P42-1	3				・給水栓を閉栓しても漏水するか ・給水栓の閉まり具合に異常はないか				
P43-5 P45-5	4				・量水器※がある場合検定期間は大丈夫か				
-	5				・給排水管類の通気口がふさがっていないか ・排水管類のトラップからの異臭はないか				
P43-4.5 P45-4.5	6				・給排水管類の配管に損傷や腐食、漏水はないか ・石綿を含有する可能性のある保温材や断熱材等に劣化、損傷がないか				
P45-6	7				・その他異常な箇所はないか				
-	8								
P43-5 P45-5	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 ・排水蓋の自動車等による歪みはないか ・その他異常な箇所はないか				
					・便器の流水はスムーズか(詰まりはないか) ・洗面所の清掃状態はよいかわ、カランの水は出るか ・ " の鏡が割れていないか				
-	1				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 ・その他異常な箇所はないか				
	2								
	3								

ドレンパン：空調機の排水の受け皿
クーリングダウナー：空調機の排熱する機器（冷却塔）

※のついでに、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。

7

8.機械設備 ③

燃焼状態:不完全燃焼
※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。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ	エ	シ	ク	項 目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
						良	否	良	否
P29-4 P31-4 -	及空 び調 ダ機 クヘ ト水 式冷 式)	7	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 ・ダクトの吹出口・吸込口を塞いでいる障害物はないか ・ダクトに損傷、腐食、異音、異臭、異振動はないか ・ダクトに取付不具合はないか ・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						
P28-3 P31-3 -	ボイ イラ ※	1	異音、異臭、異振動はないか ・機械室に不用物品は放置されていないか ・損傷、腐食はないか ・その他異常な箇所はないか						
P35-11 P37-11 -	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 ・損傷、腐食、異音、異臭、異振動はないか ・有圧換気扇や天井換気扇は作動するか ・その他異常な箇所はないか						
P29-8 P33-8	機 室 械	1	機械室に荷物などが置かれ倉庫代わりに使われていないか ・配管の腐食、漏水等はないか ・機械室内のドア閉閉時に異常な風圧があるか ・劣化、損傷はないか						
P62~65	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 ・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 (ひび割れ、押さえつけ) ・ガス漏れ警報器の有効期限は切れていないか ・給気口や吹出口は塞がれていないか ・その他異常な箇所はないか						

9. 消防・昇降機設備

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

市設置施設 点検項目 項目説明掲載 ページ	チ	エ	ツ	ク	項	目	前期点検 (令和 年 月 日)		後期点検 (令和 年 月 日)	
							良	否	不良箇所	不良箇所
P69-6 P73-6 P66-1 P70-1 P68-4 P72-4 P69-5 P72-5 P66-2 P70-2 P67-3 P71-3 - - - -	消	防	1		・消火器は所定の場所に設置されているか ・消火器が他の物品の後ろになっていないか ・消火器の有効期限が切れていないか ・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 ・自動火災報知機が外れたり、なくなっていないか ・火災受信機等の表示ランプが切れていないか ・火災受信機等の前に物品が置かれていないか ・自動火災報知設備受信機の電源が入っているか ・自動火災報知設備受信機の異常ランプは点灯していないか ・自動火災報知設備受信機の蓄電池の交換時期は過ぎているか					
			4		・消火栓・避難器具の使用に障害となるものが置かれていないか					
			5		・誘導灯は常に点灯しているか ・誘導灯の樹脂カバーが割れていないか					
			6		・防火戸、防火シャッターの閉鎖に障害となる物を置いていないか					
			7		・排煙機に損傷、腐食はないか ・排煙口に損傷、変形、腐食はないか					
			8		・消火ポンプに損傷、腐食はあるか					
			9		・非常照明は点灯するか					
			10		・その他異常な箇所はないか					
			11		・消防計画に基づいた、消防訓練を行っているか					
			1		・エレベーター機械室は施錠されているか、又漏水はないか ・エレベーター機械室に荷物などが置かれ倉庫代わりに使われていないか ・表示ランプ類が切れていないか ・箱内の照明器具のランプ切れはないか					
			2		・エレベーターの乗り場と箱に段差はないか ・エレベーター乗車時に異常な振動や音を感じるか ・エレベーターの乗り場の溝にゴミ等がつまっているか					
P76-1 P78-1 P77-2 P78-2 - -	昇 降 機 ※		3		・エスカレーターとの階段やくしにゴミ等がつまっているか ・エスカレーターとの階段やくしが破損していないか ・エスカレーターの異常音や異常振動はないか					
			4		・点検報告書は保管されているか ・点検報告書の内容は確認しているか					
			5		・その他異常な箇所はないか					

法定点検の対象部位

建築物定期点検

対象部位	根拠法令	点検周期	点検者
建築の敷地及び構造	建築基準法: 第12条2項	3年	1級建築士若しくは2級建築士または建築物調査員
外壁(全面打診)		上記周期で10年超の初回	

建築設備定期点検

対象部位	根拠法令	点検周期	点検者
建築設備	建築基準法: 第12条4項	1年	1級建築士若しくは2級建築士または建築物調査員
昇降機設備		1年	
防火設備		1年	
(防火戸・防火シャッター・排煙設備)		1年	

消防用設備点検

消火器具、屋内消火栓、スプリンクラー消火設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報装置、非常警報器具及び設備、誘導灯及び誘導標識、排煙設備、非常電源(自家発電設備)、非常電源(蓄電池設備)、防火・排煙設備

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
外観・機能・作動点検	消防法: 第17条の3の3	半年	消防設備士または消防設備点検資格者
総合点検	消防法施行規則: 第31条の6	1年	

給水設備

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
貯水槽設備の点検	水道法: 第34条の2	1年	貯水槽清掃作業監督者
貯水槽の清掃		1年	
水質検査		1年	
簡易専用水道の水槽清掃		1年	

ボイラー・第1種圧力容器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
性能検査	ボイラー及び圧力容器安全規則: 第32条 第38条 第73条	1年	ボイラー整備士
定期自主検査		1月	

小型ボイラー・小型圧力容器・第2種圧力容器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期自主検査	ボイラー及び圧力容器安全規則: 第32条 第38条 第73条	1年	ボイラー整備士

冷凍機(特定施設に設置) 能力: 1日あたり20トン以上

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
保安検査	高圧ガス保安法: 第35条	3年	第一種、第二種、第三種冷凍機械責任者
定期自主検査	第35条の2	1年	

ガス湯沸器・都市ガスなど

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期調査	ガス事業法: 第40条の2	3年	ガス供給事業者

特定防火対象物

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
防火管理上必要業務	消防法: 第8条の2の2	1年	防火対象物点検資格者

業務用冷凍冷蔵庫・空調機器

全ての機器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
簡易点検	フロン排出抑制法	3ヶ月	管理者

7.5kW以上の冷凍冷蔵庫・50kW以下の空調機器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期点検	フロン排出抑制法	1年	専門業者

7.5kW以上50kW未満の空調機器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期点検	フロン排出抑制法	3年	専門業者

レジオネラ症防止対策 自主管理点検票(令和 年度)

施設名: _____		所在地: _____		電話番号: _____		責任者名: _____		○: 適 ×: 不適											
設備名	点 検 項 目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備 考					
浴 槽 (有・無)	浴槽水は毎日完全に換水し、浴槽を清掃しているか。																		
	毎日換水できない場合でも、週1回以上は完全に換水し、浴槽を清掃しているか。																		
	気泡発生装置やジェット噴射装置等に、毎日換水していない浴槽水を使用していないか。																		
	浴槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 月)																		
	毎日換水していない場合は、レジオネラ属菌検査を年2回以上行っているか。 (実施予定月: 月、 月)																		
	ろ過器の逆洗浄を週1回以上行っているか。																		
	ろ過器の消毒を週1回以上行っているか。																		
	循環配管内のバイオフィルムの除去、消毒を年1回以上行っているか。 (実施予定月: 月)																		
	集毛器は毎日清掃しているか。																		
	回収槽の水をやむを得ず浴用に供する場合は、回収槽を清掃・消毒を頻繁に行うとともに、回収槽内の水を消毒しているか。																		
入浴者に対して、浴槽内に入る前には身体を洗うなどの指導を行っているか。																			
浴槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。																			
遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。																			
貯湯式・ 循環式 給湯設備 (有・無)	貯湯槽内の湯温は、60度以上に保たれているか。(設定温度: 度)																		
	年1回以上、清掃及び消毒を行っているか。(実施予定月: 月)																		
	末端の給湯栓の温度は、55度以上に保たれているか。																		
	貯湯槽等に滞留している湯水を定期的に排水しているか。																		
循環式の中央式給湯設備では、設備全体に湯水が均一に循環するように循環ポンプや流量弁を適切に調整しているか。																			
水冷式 空調設備 (有・無)	冷却塔の使用開始時及び使用期間中は月1回以上冷却塔及び冷却水の汚れの状況の点検を行い、必要に応じて清掃及び換水を行っているか。																		
	年1回以上、清掃及び完全換水しているか。(実施予定月: 月)																		
	必要に応じ、殺菌剤等を冷却水に加えているか。																		
冷却水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 月)																			
超音波式・回 転式・遠心 噴霧式加湿 (有・無)	使用開始時及び終了時には水抜き及び清掃しているか。																		
	タンク給水時にタンクの内面を洗浄しているか。																		
プール 採暖槽 (有・無)	採暖槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。																		
	遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。																		
	週1回以上、完全に換水しているか。																		
	採暖槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 月)																		

※この記録は、水質検査結果と一緒に3年間保存すること。

記入例

レジオネラ症防止対策 自主管理点検票(令和〇年度)

施設名: □□センター

所在地: ○○区△△1-2-3

電話番号: 06-6320-〇△〇△

責任者名: 福祉 太郎

○: 通
×: 不通

設備名	点検項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
浴槽 (有)	浴槽水は毎日完全に換水し、浴槽を清掃しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	毎日換水できない場合でも、週1回以上は完全に換水し、浴槽を清掃しているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	毎日全換水している
	気泡発生装置やジェット噴射装置等に、毎日換水していない浴槽水を使用していないか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	設置していない
	浴槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 5月)	年度のはじめに予定を記入する		5/12	実施日(採水日)を記入する									
	毎日換水していない場合は、レジオネラ属菌検査を年2回以上行っているか。(実施予定月: 月、月)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	毎日全換水している
	ろ過器の逆洗浄を週1回以上行っているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ろ過器の消毒を週1回以上行っているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	循環配管内のバイオフィルムの除去、消毒を年1回以上行っているか。(実施予定月: 5月)	年度のはじめに予定を記入する		5/18	実施日を記入する									
	集毛器は毎日清掃しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	回収槽の水をやむを得ず浴用に供する場合は、回収槽を清掃・消毒を頻繁に行うとともに、回収槽内の水を消毒しているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	回収槽の水を浴用に供していない
貯湯式・循環式給湯設備 (有)	入浴者に対して、浴槽内に入る前には身体を洗うなどの指導を行っているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	脱衣室に看板を掲示
	浴槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4月までは測定していたが記録なし
	遊離残留塩素濃度は、0.2~0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	貯湯槽内の湯温は、60度以上に保たれているか。(設定温度: 62度)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	2月は貯湯槽温度計60℃未満あり
	年1回以上、清掃及び消毒を行っているか。(実施予定月: 4月)	年度のはじめに予定を記入する		4/19	実施日を記入する									
水冷却式空調設備 (有)	末端の給湯栓の温度は、55度以上に保たれているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	貯湯槽等に滞留している湯水を定期的に排水しているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	貯湯槽の容量以上の湯水を毎日使用しており滞留していない
	循環式の中央式給湯設備では、設備全体に湯水が均一に循環するように循環ポンプや流量弁を適切に調整しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	冷却塔の使用開始時及び使用期間中は月1回以上冷却塔及び冷却水の汚れの状況の点検を行い、必要に応じて清掃及び換水を行っているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	11月から5月は冷却塔使用せず
超音波式・回転式・遠心噴霧式加湿器 (有)	年1回以上、清掃及び完全換水しているか。(実施予定月: 5月)	年度のはじめに予定を記入する		5/30	冷却塔使用開始直前に実施する。実施日を記入する									
	必要に応じ、殺菌剤等を冷却水に加えているか。	/	/	/	/	8/2	実施日を記入する							
	冷却水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 6月)	年度のはじめに予定を記入する		6/5	実施日(採水日)を記入する									
プール採暖槽 (有)	使用開始時及び終了時には水抜き及び清掃しているか。	○	/	/	/	/	/	○	○	○	○	○	○	5月から9月は加湿器を使用せず
	タンク給水時にタンクの内面を洗浄しているか。	○	/	/	/	/	/	○	○	○	○	○	○	5月から9月は加湿器を使用せず
	採暖槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4月までは測定していたが記録なし
	遊離残留塩素濃度は、0.2~0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
プール採暖槽 (有)	週1回以上、完全に換水しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	採暖槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 5月)	年度のはじめに予定を記入する		5/12	実施日(採水日)を記入する									

※この記録は、水質検査結果と一緒に3年間保存すること。

浴槽水等の消毒・入浴設備の日常点検記録票

_____年 _____月分

点検日		遊離残留塩素濃度の測定(mg/L)			浴槽水の換水	集毛器の清掃	ろ過器・配管の消毒
日	曜日	開始後	中間時	終了前			
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							

- 遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4mg/L程度に保つ。(1.0mg/Lを超えない。)
- 浴槽水は毎日、完全換水する。(毎日換水できない場合でも、週1回以上は完全に換水する。)
*毎日換水していない浴槽では、気泡発生装置やジェット噴射装置等を使用しない。
- 集毛器は毎日清掃する。
- ろ過器の消毒は、週1回以上行う。

点検状況確認表

[1]対象	[2]点検種別(根拠法令)	[3]点検周期				
			管理協定書	有 無	管理協定書	有 無
			点検 実施年度	主管局ま たは指定 管理者	点検 実施年度	主管局ま たは指定 管理者
建築の敷地及び構造	法定点検(建築基準法)	3年				
外壁(全面打診)		上記周期で10 年超の初回				
建築設備		1年				
昇降機設備		1年				
防火設備		1年				
消防用設備	法定点検(消防法)	半年				
高圧受変電設備	法定点検(電気事業法)	1年				
非常用発電機		1年				
直流電源設備		1年				
吸収式冷温水機・ボイラ	法定点検(大気汚染防止 法)	6ヶ月				
空気環境測定	法定点検(建築物衛生 法)	6ヶ月				
ネズミ・昆虫の駆除		6ヶ月				
定期清掃		6ヶ月				
水質検査		6ヶ月				
貯水槽設備の点検	法定点検(水道法)	1年				
水質検査		1年				
業務用空調機器	法定点検(フロン排出抑 制法)	3ヶ月,1年,3年				
レジオネラ属菌検査	保守点検					
空調設備	保守点検					
昇降機設備	保守点検	1月				
中央監視制御設備	保守点検	1年				
情報通信設備	保守点検					
自動制御設備	保守点検					
給水・衛生ポンプ	保守点検	1年				
自動扉	保守点検					
ナースコールシステム	保守点検					
非常通報装置	保守点検					
全般	日常点検	「市設建築物日 常点検ハンド ブック」参照				

点検状況確認表【記入例】

[1]対象	[2]点検種別(根拠法令)	[3]点検周期	〇〇センター〇〇館・ 〇〇センター〇〇館 管理協定書 点検実施年度 有 無 主管局または指定管理者	
建築の敷地及び構造	法定点検(建築基準法)	3年	2015	
外壁(全面打診)		上記周期で10年超の初回	施設カルテより年度を記入しています。空欄を埋めてください。	
建築設備		1年	2016	指定管理者
昇降機設備		1年	2016	子ども青少年局
防火設備	法定点検(消防法)	1年	2016	都市整備局に依頼
消防用設備		半年	2016	市民局
高圧受変電設備	法定点検(電気事業法)	1年	2015	経済戦略局
非常用発電機		1年	2015	
直流電源設備		1年	2015	
吸収式冷温水機・ボイラ	法定点検(大気汚染防止法)	6ヶ月	2015	
空気環境測定	法定点検(建築物衛生法)	6ヶ月	2016	
ネズミ・昆虫の駆除		6ヶ月	2016	
定期清掃		6ヶ月	2016	
水質検査		6ヶ月	2016	
貯水槽設備の点検	法定点検(水道法)	1年	2016	
水質検査		1年	2016	
業務用空調機器	法定点検(フロン排出抑制法)	3ヶ月,1年,3年	-	-
レジオネラ属菌検査	保守点検		2017	
空調設備	保守点検		-	
昇降機設備	保守点検	1月	2016	
中央監視制御設備	保守点検	1年	2016	
情報通信設備	保守点検		-	
自動制御設備	保守点検		-	
給水・衛生ポンプ	保守点検	1年	2016	
自動扉	保守点検		-	
ナースコールシステム	保守点検		-	
非常通報装置	保守点検		-	
全般	日常点検	「市設建築物日常点検ハンドブック」参照	2015	

有 無 に○印を付けて下さい。
局間または指定管理者間で結んでいるもの(保守点検や修繕の費用按分の取決めなど)

複合施設の場合は、点検を主に行っている局または「指定管理者」を記入して下さい。

該当しない項目は、- を記入して下さい。

2019/ / 作成

※ (見)は予算計上見込み
(予)は予算化済み
(実)は予算残で実行予定

2019年4月1日 作成

※ (見)は予算計上見込み
(予)は予算化済み
(実)は予算残で実行予定

設備修繕等管理表

[illegible]

設備等不具合報告書

平成31年4月1日 報告受付

施設名称

〇〇センター

施設職員氏名

〇〇 〇〇

不具合等内容（詳細）

配管ダクトの損傷及び接合バルブの滑落

本市対応：改修工事等調整内容

施設〇〇室にある「配管ダクト」に〇cm程度の亀裂を確認、また接合部分のバルブの損傷を確認する。
現状、使用ができない状態となっており、〇〇の実施が不可であるため緊急対応により修繕を行うこととする。

指定管理者への回答・指示内容

平成〇年〇月〇日付け、修繕を行う旨伝達済み。
(施設担当者〇〇氏へ報告)

上記のとおり報告します。

年 月 日

課長	課長代理	担当係長	係員

改修等履行確認報告書

改修年月日	契約方法（入札等）	金 額	履行確認日
平成30年4月20日	緊急対応	100,000円	平成30年5月10日

改修内容（詳細）

亀裂部分の配管ダクトの取り換え及びバルブを新調する。
施工については、株式会社〇〇工業により実施し、工事完了。

上記のとおり報告します。

年 月 日

課長	課長代理	担当係長	係員

市設建築物 日常点検ハンドブック

令和6年3月

大阪市都市整備局

目次

はじめに

・はじめに	・・・1
・保全について	・・・2
・保全のための資料	・・・3
・施設管理者の点検や修繕に関する業務フロー	・・・4
・各種点検について	・・・6
・施設カルテについて	・・・7
・日常点検について	・・・8
・日常の保守・点検	
建物（外部）	・・・10
建物（内部）	・・・20
空調・換気設備	・・・28
給排水・衛生設備	・・・42
電気設備	・・・50
ガス設備	・・・64
防災設備	・・・68
昇降機設備	・・・78
・参考資料	
法定点検の対象部位	・・・参考1
法定点検に関する資格者	・・・参考3
防火管理者が必要な施設	・・・参考5

本市において、平成27年12月に公共施設の総合的かつ計画的な施設の維持管理を進める上での基本的な方針として「大阪市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、その中で「再編整備の推進」「長寿命化の推進」「省エネルギー化の推進」に取り組むこととしています。

各施設所管所属においては、施設の統括的な責任者を定め、施設管理体制を明確にしたうえで、全庁横断的な組織である資産流動化プロジェクト施設チームと連携し、本方針を確実に推進するとともに、個別施設計画を策定し、所管する施設の特性に応じた取組みを推進することとしています。

また、現在も各種点検等により現状把握に努めていますが、更なる強化を図るために施設カルテを作成・活用することや、状態監視型の予防保全の手法を推進していくこととしています。

この状態監視型の予防保全を行うためには、現状把握を充実させていく必要があり、そのためには資格や専門知識が必要な法定点検、保守点検だけでなく、施設管理者が行う日常点検も重要となります。

建物の劣化部分や損傷部分は、早期発見・早期対策によって問題が深刻化する前に対策を講じることが大変重要です。

たとえ問題が見つかったても早めの対策を講じれば、多大な修繕費が必要になったり、思わぬ事故が起こってしまう危険性を最小限に抑えることができます。

この冊子は、施設管理者が日常的に施設を巡回して目視を中心に実施する日常点検について、その方法を示すものです。

日常点検は、資格や専門知識は必要とせず、誰でも行うことができます。この冊子と点検シートを用い日常点検を実施して、異常の早期発見に取り組んでください。

必要な点検を確実に実施し、適切な対策を講じることによって、建物の寿命を延ばし、修繕費を抑え、その結果として施設維持にかかる長期的なコストの縮減・平準化につなげることができます。

施設管理者の責務について

建築物の所有者、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に努めなければなりません。

また、建築物を安全に使用するためには、現状を知りそれに適した対応を行う必要があり、建築物の施設管理者は、建築基準法をはじめ様々な法令に基づき必要な点検等を確実に実施する義務があります。点検等を実施せずに事故が発生した場合には、施設の管理者責任を問われます。

保全の種類

建物の保全には、修繕・更新の方法から「事後保全」、「予防保全（時間計画型）」、「予防保全（状態監視型）」があります。

事後保全

- (建物に不具合や故障等が発生してから修繕・更新を行う。)
- ・建物や設備機器の劣化の進行を放置することにつながるので、建物全体の長寿命化を図ることができない。

予防保全（時間計画型）

- (一般的な更新時期に合わせて定期的に修繕・更新を行う。)
- ・部位の状態に関わらず定期的に修繕・更新を行うので、安全・安心の確保と良好な施設運営においては確実な対応が可能となるが、長期的には状態監視型と比較すると多くの費用が必要となる。

予防保全（状態監視型）

- (一般的な更新時期を考慮した上で、点検等により状態を把握しながら修繕・更新を行う。)
- ・時間計画型の考え方を踏まえつつ、部位の状態を把握しながら、適時に修繕・更新を行うので、時間計画型に比べて費用負担を縮小・平準化することができる。

予防保全（状態監視型）の手法を推進していくことにより、適時適切な点検や修繕・更新を行い、建物の長寿命化、長期的な費用負担の縮小・平準化をめざす必要があります。

そのためにも点検等を行い、部位の状態を把握していかなければいけません。

建物の保全に取り組むまえに、まず建物の概要や経歴を知っておく必要があります。

建物の「工事図面・工事図書」と「保全記録」は大切に保管することはもちろんですが、日頃から整理して、いつでも取り出せるようにしておくことが大切です。

建物保全のための資料

工事図面・工事図書（主に工事完了時に受領するもの）

- 建物の図面（建築・機械・電気の新築、増改築及び改修工事の図面）
- 機器完成図・性能試験成績書（機器製造業者の作成した資料）
- 取扱説明書（機器などに付属するもの）
- 官公庁届出書（防火対象物使用開始届、消防設備等設置届出書などの消防関係の届出書（副本））

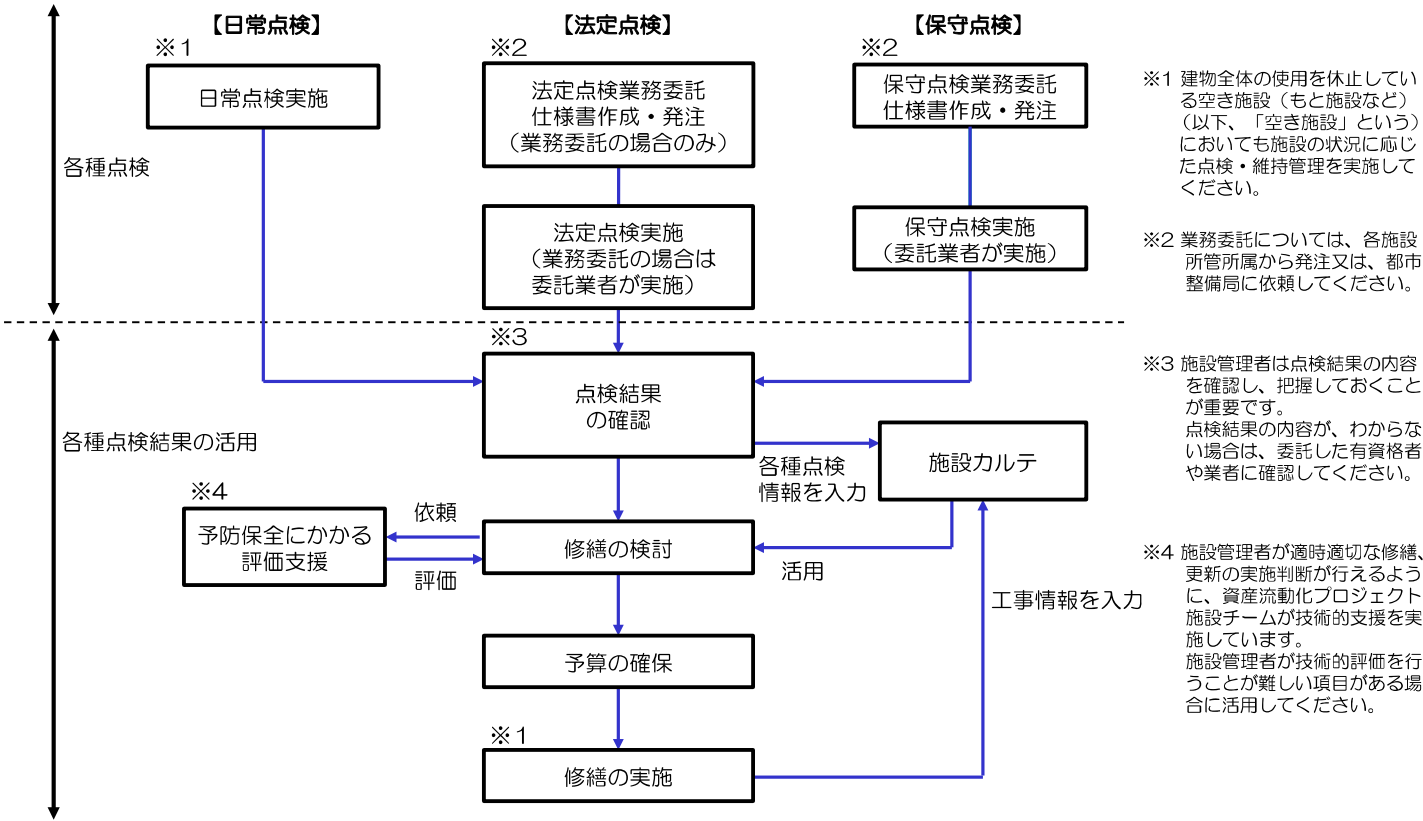
保全記録（建物の保全を行う中で受領等するもの）

- 日常点検記録（保全担当者の日常点検記録・チェックシート）
- 法定点検・保守点検記録（点検・保守の結果）
- 測定記録（室内環境・水質などの記録）
- 修繕記録（修繕した部位や費用がわかるもの）

施設カルテ

- 施設カルテ（一般施設の各種情報を集約したもの）
- ※原則500㎡以上の一般施設が対象（P.7参照）

施設管理者の点検や修繕に関する業務フロー



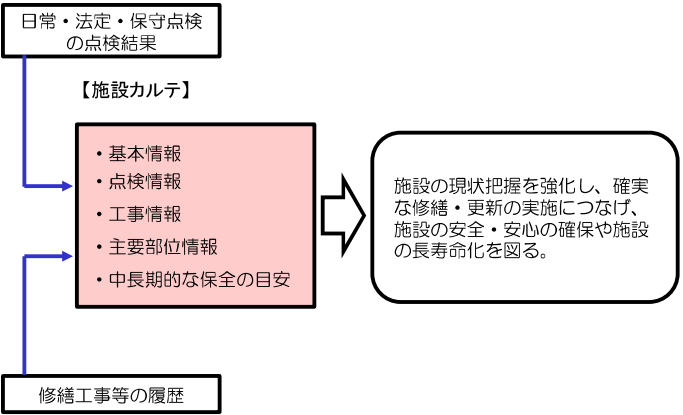
各種点検には、日常点検、法定点検、保守点検があります。
施設管理者は、それぞれの点検を行わなければなりません。点検の種類によって、資格や専門知識が必要となるので、有資格者が点検を行うか専門業者に委託する必要があります。

各種点検の実施目的、実施者等

点検種類	実施目的等	点検の実施方法 (点検を行う者)	活用する資料
日常点検	不具合の早期発見・早期対策のために建物を巡回し目視を中心に実施。	施設管理者 (資格や専門知識は不要) ※日常点検の詳細についてはP.8に記載。	・「市設建築物 日常点検ハンドブック」 ※大阪市HPに掲載 (別冊) 「日常点検チェックシート」
法定点検	法令に基づき、義務付けられており、定められた点検内容、点検周期で実施。	施設管理者又は施設管理者が専門業者に委託 (資格や専門知識が必要)	・建築基準法12条 「市設建築物 定期点検マニュアル」 ※大阪市HPに掲載 ・その他法令 参考資料 1～2
保守点検	法的義務はなく、施設管理者の任意によるが、施設運営に支障をきたさないよう設備機器等の機能維持を目的に実施。	施設管理者が専門業者に委託 (専門知識が必要)	・「保守点検業務委託仕様書」 ※庁内ポータルに掲載

施設カルテ

施設カルテとは、原則500㎡以上の一般施設の各種情報（基本情報、点検情報、工事情報、主要部位情報）を集約・蓄積したもので、施設管理者による施設の現状把握を強化し確実な修繕・更新の実施につなげることで、施設の安全・安心の確保や施設の長寿命化を図るためのものです。



※施設管理者は各種点検情報や修繕などの工事情報を施設カルテに入力します。
また、情報を集約しておくことで、担当者が変わっても施設の現状の引継ぎが円滑に行えます。

日常点検について（日常点検チェックシート）

- ・**日常点検**は、用途や規模に関わらず**全ての市設建築物が対象**です。
- ・建物を安全に長く利用できるように、建物が健全・安全な状態にあるか、常日頃からその状態を意識し、不具合の早期発見、早期対策を行うことが重要です。
- ・**日常点検**は、**日常確認**と**定期確認**を行ってください。
- ・**日常点検**は目視を中心に行い、**日常点検チェックシート**（以下「チェックシート」という。）を活用してください。チェックシートの使い方は、（別冊）チェックシートの記入例を参考にしてください。

日常点検	日常確認	施設利用時や開館時・閉館時の安全確認等と平行して実施するもの	
		点検部位	特に規定なし ※『日常点検チェックシート』に記載されている部位（対象施設にあるもの）を念頭に確認することで、安全性の向上につながります。
		点検頻度	随時
		記録等	任意
	定期確認	日常点検チェックシートを活用して定期的に実施するもの	
		点検部位	『日常点検チェックシート』に記載されている部位（対象施設にあるもの） 『日常点検チェックシート』による
		点検頻度	※年1回でいいものや、年4回の確認が必要なものなど 点検部位によって異なるため注意すること 【日常点検チェックシート】への記録が必要 ※定期確認により記録した『日常点検チェックシート』は3年程度保存することが望ましい。

- ・日常点検チェックシートだけではわからない場合は、次ページからの点検ポイントを確認しながら点検を行ってください。
- ・異常がある場合は、箇所、状態などを記入するとともに異常の程度、施設利用者の安全性及び施設運営への影響などを勘案して緊急度の評価（右表【緊急度評価】参照）を実施してください。
また、施設カルテを作成している場合は施設カルテ『様式③ 点検実施状況（B）』にも記入してください。専門家に相談することも大切です。
- ・物理的又は安全上の理由などから点検することが困難な部位は、省略できるものとします。下記の例を参考にしてください。
①被覆材で覆われている柱、はり等の構造部材
②点検口のない天井裏又は、容易に入出入りできる点検口のない床下にあるもの
③通電されていて確認することが危険である場所にあるもの
④地中又はコンクリート等の中に埋設されているもの

- ⑤運転を停止しなければ確認できない機器で、停止させることが極めて困難な状況にあるものや停止困難な機器が付近に存在し、確認することが危険である場所にあるもの
- ⑥目視では確認することが困難で、足場が必要な外壁面、給排気塔、煙突、鉄塔、広告塔等
- ⑦屋外排水設備のます等で水中に没している部分
- ・点検の実施にあたっては**安全の確保が重要です**。必要に応じてヘルメットや墜落制止用具等の安全具を着用してください。
- ・空き施設についても周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な維持管理に努めてください。建物全体の使用を休止している空き施設を対象とした、「空き施設点検チェックシート」を庁内ポータルに掲載しておりますので活用ください。
- ・地震、台風等大きな外力が作用したときは、取付け部材が不安定になる等、一見して気づかないような危険な状態になっている場合があります。気づかずに放置された場合は、後日、二次災害を起こす可能性もありますので、地震や台風等のあとは点検を実施してください。

【緊急度評価】

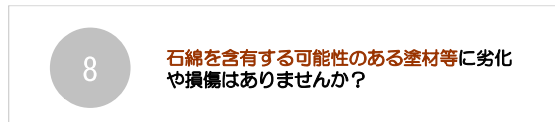
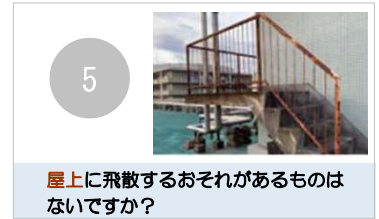
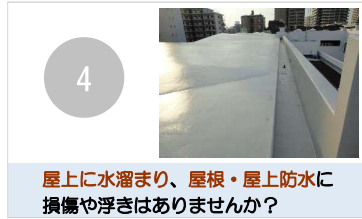
評価	状態	内 容
A	緊急に対策が必要	・法令上対策が必要なもの（消防法、電気事業法、大気汚染防止法など） ・部材の剥落等により施設利用者の安全性の確保ができなくなる恐れのあるもの ・屋根・外壁・外部建具等からの漏水があり、建物躯体に影響を及ぼし長期利用の観点から問題となる恐れのあるもの ・設備の老朽化が激しく、故障が頻発する状態であり、放置すれば施設運営に重大な支障をきたす恐れのあるもの ・その他、緊急に対策が必要なもの
B	緊急ではないが対策が必要	上記以外で対策が必要なもの
C	経過観察	軽微な劣化等が見られるが、現状では対策が不要であり、今後の経過を観察するもの

出典『施設カルテ整備・運用マニュアル（資産流動化プロジェクト施設チーム）』

建物（外部）

点検ポイント

屋根・外壁は、建物の中でも特に傷みやすい部分です。これらの傷みは、雨漏りや外壁落下事故につながるおそれがあります。



建物（外部）

点検ポイント

1 舗装の不陸や側溝の割れなどは転倒事故につながります。



- 地盤、舗装に不陸や傾斜、陥没はありませんか。
- 側溝に著しい傾き、損傷、排水不良はありませんか。



- 雨水や汚水会所の排水不良や会所蓋にがたつきはありませんか。
- ※会所蓋は上に乗り、がたつきがないか確かめてください。（安全上支障がない範囲で実施してください。）

2 外構の傾きや、がたつきは傷みが進んでいる兆候です。



- 門扉や塀に倒壊のおそれのある傾きや開閉の不具合はありませんか。

3 柱や梁などの損傷は構造耐力を損なうおそれがあります。



- 柱、梁、壁や床にひび割れや損傷はありませんか。



- 斜材（ブレース）にひび割れや損傷はありませんか。

建物（外部）

知っていますか

さびをみつけたら、早めの処置が大切です。



ガラのさび



フェンスのさび

屋上の手すりや点検はしご、建物まわりのフェンスなど鉄製のものはさびが発生します。

さびを放置しておく、さびが鉄の内部に進行して腐ってしまいます。

そうなるからでは、修繕が大変なばかりか鉄部の落下など大事故にもつながりかねません。

さびを見つけたら、早めに塗装をやり直すなどの処置を講じましょう。

ひび割れと漏水とエフロレッセンス（白華）

ひび割れは、温度変化その他の影響で材料が伸縮するときにその引張り強度以上の力がかかった時に発生します。



タイル表面にしみだした白華

セメントは水、空気と反応しエフロレッセンス（白華）と呼ばれる炭酸カルシウムとなります。エフロレッセンスの発生は、ひび割れから水が浸入してセメントと反応していることの表れです。適期に防水、外壁改修をすることで水、空気を遮断し躯体の長寿命化につながります。

防犯の備え

外部から侵入されるおそれのある場所の施錠は確実にいきましょう。

電柱などから侵入される事例もあります。上階も施錠しましょう。

人目に付かないところや夜間に暗がりになるところは、防犯意識が高いことを示し普段から不審者が立ち入れないようにするなどの配慮が必要です。

緊急連絡先は見える場所に掲示しましょう。

台風に対する備え

台風の予想進路に入っているときは次の準備をしておきましょう。

1. 強風で、飛んだり落ちたり壊れそうなものは、安全な場所へ退避させたり応急の補強をします。
2. 排水経路（屋上・外構の排水溝、樋、排水ます）につまり、あふれ、破損がないか確認します。
3. 開けっ放しの窓や扉がないか、地下への雨水浸入対策は万全か確認します。
4. 浸水・漏水した時の用意（排水ポンプなど）は万全か確認します。
5. 停電した時の用意（懐中電灯、E V の停止、非常用発電装置の試運転など）は万全か確認します。
6. 緊急連絡体制は万全か確認します。

外壁の落下事故を未然に防ぎましょう。



タイルの浮き・割れ



モルタルのひび割れ

外壁の仕上げ（モルタル・タイル・石など）に、一目でわかるひび割れ・浮き・剥がれを見つけたときは要注意です。

そこから雨がしみこんで、やがては仕上げ材が落ちる危険性があります。万が一、破片が通行人に当たったら取り返しのつかないことになります。

今にも落ちてきそうな部分は、可能であれば、事前に叩き落としてしまうなどの応急処置も大切です。

外壁にタイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等が使用されている場合は、10年を超えかつ3年以内の時期に全面打診点検を行う必要があります。

建物（内部）

点検ポイント

1



天井に染み、ひび割れ、浮きたわみや点検口の不具合はありませんか。

2



壁にひび割れや塗装・壁紙の剥がれや壁付の機器、装置等の取付不良はありませんか？

3



床材が剥がれたりめくれたりしていませんか？

6

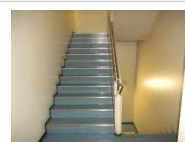
石綿含有吹付け材等から石綿が飛散するおそれはありませんか？
石綿を含有する可能性のある建材に劣化や損傷はありませんか？

4



建具（扉・窓）に不具合はありませんか？

5



階段の滑り止めに損傷はありませんか？

建物（内部）

点検ポイント

1 天井の染みは雨漏りや配管などからの水漏れのサインです。



漏水による染み

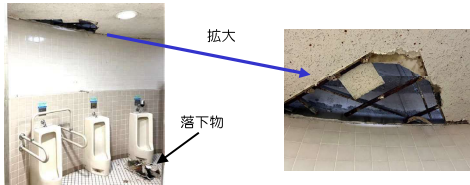


天井ボードの剥れ^{※1}



点検口の開閉不良^{※2}

- ・天井に染み、ひび割れ、浮き、たわみや点検口の不良はありませんか。
- ※天井の染みや点検口の不良を発見時は、早急に原因究明と修繕が必要です。放置すると、天井材や点検口が落下し事故につながるおそれがあります。



天井ボードの落下

2 壁のひび割れが破片などの落下事故につながるおそれがあります。



壁のひび割れ



仕上げ材の剥がれ



拡声装置の取付不良^{※3}

- ・壁にひび割れ、浮き、剥がれ等はありませんか。
- ※漏水などで水分を含むと壁紙が剥がれることがあります。また、老朽化が原因ではがれることもあります。
- ・拡声装置等壁付けの機器、装置等の取付不良はありませんか。

3 床材の剥がれ・めくれは転倒事故の原因になります。



床仕上げ材の剥がれ



誘導紙の欠損^{※4}

- ・床にひび割れや浮き、剥がれ等はありませんか。
- ・誘導ブロックの損傷や亀裂や誘導紙の欠損はありませんか。

4 建具の開閉不良や劣化は様々な要因が考えられます。

- ・扉や窓の開閉、鍵に不具合はありませんか。



- ・建具や枠、カーテンレールに変形、損傷、腐食、取付不良はありませんか。
- ※放置すると建具等が落下し事故につながるおそれがあります。



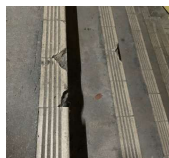
- ・ガラスと建具の枠の間に隙間やがたつきはありませんか。
- ・ガラスにひび割れや損傷はありませんか。
- ・破損した網入りガラスを普通ガラスに交換していませんか。
- ・自動扉やシャッターの作動は正常ですか。
- ・通行や防火等の開閉の障害になる物品の放置はありませんか。



建物（内部）

点検ポイント

5 階段の滑り止めの損傷は事故につながるおそれがあります。



段鼻タイルの欠け

- ・床材、階段にひび割れ、浮き、剥がれ、段差、滑り止めのすれ、擦り切れ、破損はありませんか。
- ・手すりのがたつき、握り部のささくれなどありませんか。

建材の劣化や損傷により、石綿が飛散するおそれがあります。

- ・建物の天井・壁・床や煙突等を使用されている建材には、年代により、石綿を含有するものがあります。
- ・石綿を含有する可能性のある建材に、劣化や損傷はありませんか。
- ・冷温水配管のエルボやボイラー等を使用される保温材や、煙突等を使用される断熱材には、年代により石綿を含有するものがあり、これらの劣化や損傷により石綿が飛散するおそれがあります。

※石綿を含有する可能性のある建材に、劣化や損傷がみられた場合は、速やかに飛散防止の応急措置を行うとともに、分析調査等を行い、石綿等の使用の有無を確認しましょう。石綿が使用されていた場合は、速やかに飛散防止措置を講じる必要があります。

※使用されている建材の石綿含有に関する情報については、「石綿（アスベスト）建材データベース」（国土交通省 経済産業省）や「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）が参考になります。

※分析にあたっての留意点などについては、「アスベスト分析マニュアル」（厚生労働省）が参考になります。



煙突



配管保温材

出典：「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）

6 石綿含有吹付け材等からの石綿の飛散防止が必要です。

- ・石綿含有吹付け材等については建築基準法をはじめとする関係法令や「市設建築物の石綿含有吹付け材等に係る維持管理基準」に基づき、「石綿（アスベスト）含有吹付け材等管理台帳」を整備・更新するとともに、確実な維持管理が必要です。
- ・囲い込み材のひび割れや損傷、封じ込めを行った石綿含有吹付け材等の剥落はありませんか。
- ・露出した吹付けひる石や吹付けパーライト、折版裏打ち断熱材などの劣化が進んでいませんか。

建物（内部）

知っていますか

階段まわりの保守・点検のポイント

① 手すりにがたつきはありませんか。

手すりにがたつきがあったり、にぎり部分がささくれ立っている場合は早急に修繕が必要です。

② 階段の踊場に荷物を置いていませんか。

階段は災害時の避難経路として大変重要です。人命にかかわりますので、階段には一切物を置かないようにしましょう。

③ 滑り止めが傷んでいませんか。

滑り止めに浮き、すり切れ、すれが生じていたり、踏むと音がする場合は早急に修繕が必要です。



トイレまわりの保守・点検のポイント

扉や鍵が損傷していませんか。

こまめに確認しましょう。



玄関扉の保守・点検のポイント

自動扉の床レールのごみづまりは故障の原因になります。

日頃から掃除しておくことが大切です。



雨の日の対策

雨の日は、傘立てを玄関に必ず備え付けましょう。玄関の入口には、靴拭きマットやじゅうたんで敷いて、滑り事故や床の汚れを防ぎましょう。

床を大切にしましょう

床上を机やロッカーで引きずったときにできた傷は、床を張り直す以外に修理する方法がありません。

普段から傷つけないようにすることが大切です。

壁の傷は補修しましょう

壁に傷を見つけたらこまめに補修しましょう。また、壁に落書きがある場合は消しましょう。

壁に物を取り付けるときは注意が必要です

壁にフックや固定金物を取り付けるときは、その壁材と下地によって取付方法が異なります。

セロハンテープやガムテープは、はがしたときにのりが残ったり壁の塗装がはがれるので使用の際は注意しましょう。

防火戸には火事を最小限に食い止める役割があります

階段や廊下には、災害時の延焼や煙の侵入を防ぐ防火戸があります。

防火戸の前に物を置いたり、防火戸の下にくさびを打ち込んで閉まらなくする行為は、人命にかかわりますので絶対にやめましょう。

普段は開閉しない扉も、定期的に開閉して異常がないか確認することが大切です。扉の塗装がはげているとさびの原因になりますので、早急に修繕が必要です。

破損したガラスを交換するときは注意が必要です

隣接する建築物等の火災により延焼を受けるおそれのある部分の窓ガラスは防火上有効なガラスとなっています。

交換するときには必要な遮炎性能が確保されるか確認しましょう。右の写真にあるように周囲が網入りガラスであるのに遮炎性能が確保されていない普通ガラスで入れ替えられている場所がある場合は、防火上有効なガラスに入れ替えましょう。判断に迷う場合は専門家に相談することが大切です。



空調・換気設備（中央空調システム）

点検ポイント

建物には、建物用途や運用方法によって様々な空調システムがあり、保守点検方法も異なります。施設管理者は建物の空調システムを理解し、適切な温度で運転しましょう。

1

冷却塔に異常はないですか？

2

ポンプ・モーターから異音が出ませんか？

3

熱源機器に異常はないですか？

7

機械室は整理されていますか？

4

吹出口・吸込口がふさがっていませんか？

5

ファンコイルユニットの上に物を置いていませんか？

6

空調機に異常はないですか？

8

石綿を含有する可能性のある保温材や断熱材に劣化や損傷はありませんか？

28

29

空調・換気設備（中央空調システム）

点検ポイント

1 冷却塔の異常は、冷房能力の低下につながります。



- ・運転中における異臭、異音、異常振動がありませんか。
 - ・下部水槽から水があふれ出ていませんか。
- ※粘性のある物質（藻類など）が発生していれば、保守点検業者に連絡するなどの対応が必要です。

2 ポンプから異音が生じたら不具合のおそれがあります。



- ・腐食、異音、異常振動はありませんか。
- ※異音（モーターの軸受等）があれば傷みが進行しています。
- ・ポンプ運転中に制御盤にある電流計は大きく振れていませんか。
- ※ポンプに異音などの不具合があると運転が不安定になり、電流計が大きく振れることがあります。



ポンプのシャフト部分

拡大



ポンプの腐食

3 熱源機器に異常はありませんか？



冷温水発生機



冷凍機



ボイラー

- ・漏水、異臭、異音、異常振動はありませんか。

4 吹出口・吸込口がふさがると空調が効かなくなります。



吹出口の錆と汚れ



吸入口の腐食



ダクト

- ・吹出口・吸込口が物でふさがっていませんか。
- ※吹出口・吸込口がふさがると空調が効かなくなります。ほこりで詰まっている時は清掃しましょう。
- ・ダクトに損傷や腐食、異臭、異音、異常振動はありませんか。

空調・換気設備（中央空調システム）

点検ポイント

5 ファンコイルユニットから風量は十分にでていますか？



- ・漏水、異臭、異音、異常振動はありませんか。
- ・ファンコイルの上や周囲に物を置いていませんか。



点検中のファンコイルユニット

- ※ファンコイルの上や周囲に物を置くと点検の障害になったり、空調が効かなくなったりします。

6 空調機のフィルター等は清掃・取替が必要です。



- ・吹出口から風量は十分にでていますか。
- ※フィルタの汚れが原因で風量が十分にでない場合があります。
- ・漏水、異臭、異音、異常振動はありませんか。
- ・フィルターは目詰まりしていませんか。

7 機械室に物品があると点検の妨げや事故の原因になります。



物品が放置された機械室内部

- ・機械室内に機器の点検の障害となる物が置かれたり、倉庫代わりに使われていませんか。

- ※機械室内のダクト等に損傷がある場合、ドア開閉時に異常な風圧を感じることがあります。



- ・機械室では空調配管（冷温水管）を見ることができます。漏水等はありませんか。

- ※空調配管はPS（パイプシャフト）でも見ることができる所もあるので、漏水等がないか確認しておきましょう。

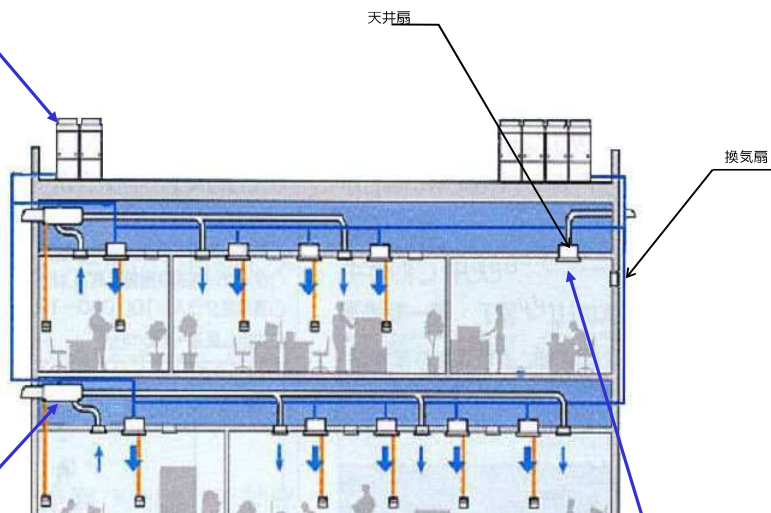
8 保温材や断熱材の劣化や損傷により、石綿が飛散するおそれがあります。

- ・冷温水配管のエルボやボイラー等に使用される保温材や、煙突等に使用される断熱材には、年代により石綿を含有するものがあります。
- ・石綿を含有する可能性のある保温材や断熱材等に、劣化や損傷はありませんか。
- ※P.24、25⑥をご参照ください。

空調・換気設備（個別空調システム・換気設備）

点検ポイント

空調機のつけっぱなしは禁物です。適正な温度で運転しましょう。



個別空調システム
(屋上などに室外機をおいて個別に室内の機器で冷暖房する。)



空調・換気設備（個別空調システム・換気設備）

点検ポイント

9 常に外気にさらされる**室外機**は傷みの進行が早まりがちです。



- ・室外機に損傷や腐食、異臭、異音、異常振動はありませんか。
 - ・室外機の周囲に点検の障害となる物が置かれたりしていませんか。
 - ・室外機のフィンが目詰りをしていませんか。
- ※室外機フィンの目詰りは故障や空調能力の低下の原因になるので定期的な清掃が必要です。



- ・室外機の配管断熱材の破損はありませんか。
- ・室外機周りに油のにじみはありませんか。

10 **室内機**のフィルタ・ドレンパンは清掃が必要です。

- ・室内機から風量は十分に出ていますか。
※フィルタの汚れが原因で風量が十分に出ていない場合があります。
- ・室内機の本体や吹出口から水が漏れていませんか。
※ドレンパンの詰りが原因で、機器から水があふれ出る場合があります。
- ・室内機の周辺に染みなどができていませんか。
※周辺の天井に染みがある場合は、室内機の天井内のドレン管からの漏水や、ドレンポンプの故障などが考えられます。

11 **換気設備**は様々な種類がありますがどれも点検・清掃が必要です。



- ・換気設備に損傷や腐食、異臭、異音、異常振動はありませんか。
- ・有圧換気扇（機械室など）の作動確認をしましょう。
※有圧換気扇には、手動式と設定温度により自動運転を行うサーモスタット方式などがあります。サーモスタット式は設定温度を下げて、動くか点検しましょう。
- ・天井換気扇の作動確認をしましょう。
※天井換気扇はファンが見えないので、スイッチを入れ、動作音で確認します。