

日常管理基準表(建築)

1 点検内容

目視点検

触診点検

床安全点検

(参考)法定点検、法定点検に準じる点検

2 点検周期(詳細)

3 報告

4 報告書式(チェックシート)

日常管理基準表（建築）（大規模施設編）

令和7年度版

建物の維持保全のための日常点検に関する点検内容、及び点検周期を示したもの。

- ・施設状況に応じて対応すること。
- ・下記の部位を点検の着眼点に従って点検実施すること。
- ・「市設建築物日常点検ハンドブック（令和6年3月、大阪市都市整備局発行）」を参考にすること。

点検周期欄の凡例

◎ 大規模施設 （長居陸上競技場、長居第2陸上競技場、長居球技場、鶴見緑地球技場、中央体育館）
--

1. 点検内容

部 位	点 検 の 着 眼 点	点検周期			
		日	週	月	年
目 視 点 検					
居室・廊下等					
天井	① ボードのたわみや垂れ下がり、ボードとボードの間に段差がないか ② しみはないか ③ 割れや欠け、傷などはないか ④ カビが生えていないか ⑤ さびや腐っているようなところはないか ⑥ ボードの見切縁（端部や折れ曲がり部分の棒状のもの）などが垂れ下がったりずれたりしていないか ⑦ 天井点検口に歪みや変形などはないか	◎		◎	
壁	① タイルなど部分的に盛り上がるように壁面が変形しているところはないか ② タイルなど欠けやひび割れ等がないか ③ コンクリートが一部欠けたり膨らんだりしているところはないか			◎	
結露等	① 結露等で天井ボードが濡れているところはないか ② 天井材に接する窓ガラスや枠等の金属部分に結露による水滴が垂れているような状況はないか ③ 換気設備や空調設備が停止していないか			◎	
漏水	① 天井に雨漏りしているところはないか ② 壁に雨水が垂れているところはないか ③ 雨が降っていないのに、水漏れしているところはないか			◎	
天井・壁の設備・金物等	① 天井や壁にある照明器具、スピーカーその他の設備や金物等について、さびや変形はないか			◎	
側溝、会所					
排水溝、溝蓋、軒樋、堅樋 会所、会所蓋	① 雨水、雑排水等に関する排水溝、溝蓋の点検清掃			◎	
触 診 点 検					
天井ボード等	① 天井ボードを手で触って、柔らかくなっているところや浮いているところなどはないか ② しみやカビのある部分について、その範囲が広がっていないか				◎
見切縁等	① 見切縁等を手で触っても、ぐらつきなどはないか				◎
天井・壁取付け金物・制気口・設備等	① 天井・壁の取付け金物・制気口・設備を手で触っても、取付けボルトのゆるみやぐらつきなどがないか				◎
天井裏	① 天井裏について、脚立程度で天井点検口からのぞく、若しくは点検歩廊などで確認できる範囲を、目視による確認で異常はないか				◎
床 安 全 点 検					
体育場、多目的室等 床	① 木製フローリングに割れや欠け、ひび割れささくれがないか			◎	

2. 点検周期（詳細）

●大規模施設（長居陸上競技場、長居第2陸上競技場、長居球技場、鶴見緑地球技場、中央体育館、靱テニスセンター）

- ① 居室・廊下等の「天井」（目視点検 毎日点検チェックシート）
各室の使用前に点検すること。
利用者に危害が及ぶような、大きな異常がないか確認すること。
- ② 居室・廊下等の「天井、見切縁等、壁、結露等、漏水、取付金物・設備等」（目視点検 月一回点検チェックシート）
毎月1回点検すること。
- ③ 側溝、会所（排水溝、会所等点検 月一回点検チェックシート）
毎月1回点検すること。
- ④ 触診点検（触診点検 点検チェックシート）
各室の天井を指し、毎年1回点検すること。（水廻りの点検時期は12月～2月が望ましい）
点検する部屋を点検チェックシートに記載し、毎年4月に提出すること。
点検した月は、4月に提出したチェックシートに点検結果を入力し提出すること。
- ⑤ 床安全点検（月一回点検 床安全点検チェックシート）
各室木製床を指し、毎月1回点検すること。

3. 報告

各種点検は、別紙チェックシートを用いて実施、記録すること。

各種点検は、各月まとめて翌月の第1週目の金曜日までに速やかに提出すること。

提出するデータは、点検結果を手書きで記入したチェックシートをPDF化したものでも可とする。

点検で不具合が確認された際は、速やかに報告すること。

【部位:天井】

施設名称:

※ 毎日利用の無い室は使用前点検を可とし、点検日以外は斜線を記入すること。
※ 点検結果が×の部屋は、備考に理由を記載すること。 (良好:レ 不具合:×)

令和〇年		階数	1階												
〇月		室名	〇〇室												
日	曜日	点検者													
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															
備考															

令和7年度版

施設名称:

- [illegible]

屋外(排水溝、会所等)点検 月一回点検チェックシート

令和7年度版

施設名称	
点 検 日	令和 年 月 日 ()
点 検 者	

点検及び清掃を実施したら、点検実施及び清掃実施欄に「✓」する。
報告事項があれば、特記報告事項に記載すること。

部位(屋外)	点検項目	注意点など	点検実施	清掃実施	特記報告事項
排水溝、 溝蓋、 軒樋、 竪樋	排水溝に汚泥、枯れ 葉等が堆積し、水の 流れが悪くなってい ないか	排水溝との取り合い部で防水仕上 の浮きや剥がれ等が発生していな いか確認し、堆積物は速やかに除 去する。 竪樋中間接続部が外れていない かも確認し、樋に溜まった堆積物 は速やかに除去する。			
	溝蓋がさびてぐらつ いたり、穴が開いて いないか	ステンレス製の溝蓋であっても溶接 部分の破断発生懸念もあるの で、注意して確認すること。			
会 所	会所周囲に汚泥、枯 れ葉等がたまって、 水の流れが悪くなっ ていないか	会所取り合い部の防水の収まりに 浮きや剥がれ、割れ等が発生して いないか確認し、会所周りに溜ま った堆積物は速やかに除去する。			

点検にあたっては、労働安全衛生規則等の法令を順守し、安全に十分配慮してください。
点検の結果、異状があった場合は必要に応じて立ち入り禁止措置、本市への連絡など、
適切な処置をしてください。

触診点検 点検チェックシート

令和7年度版

施設名称:

部位	点検の着眼点	注意点など
天井	天井ボードを手で触っても、柔らかくなっているところや浮いているところなどはないか	しみやカビが見受けられる部分、あるいは結露の多い部分などを重点的に触って確認する。
	しみやカビのある部分について、その範囲が広がっていないか	しみやカビのある部分について1週間から1か月程度前に記録した写真と比較して範囲の拡大がないかどうかを確認する。
見切縁等	見切縁等を手で触っても、ぐらつきなどはないか	ずれて段差ができていたり、曲がって隙間ができていたりしている部分などは特に注意が必要。
天井・壁取付金物・制気口・設備等	天井・壁の取付金物・制気口・設備を手で触っても、取付ボルトの緩みやぐらつきなどがないか	取付けボルトの緩みがないか、ぐらつきがないかなどを確認する。
天井裏	脚立程度で天井点検口から天井裏が覗ける部分や、点検歩廊などから天井裏に入れる場合は、天井裏に異常がないか	天井裏が乾燥しているか、結露や雨漏れなどがないかなどを確認する。

(良好:レ 不具合:×)

階	室名	点検者	点検日	天井	見切縁等	天井・壁取付金物・制気口・設備等	天井裏	特記報告事項 (×の場合は理由を記載すること)
1階	シャワー室	大阪	1月1日	×	レ	レ	レ	天井:漏水跡が広がっている

※手で触れることが可能な部分を触って、異常がないかどうかを確認します。

※ただし、脚立程度で天井に手が届く範囲や点検歩廊などから天井に手が届く範囲にある部分に限ることとします。

天井に手が届かない場合は、その旨を特記報告事項欄に記載すること。

床安全点検チェックシート				令和7年度版
施設名称			点検日	令和 年 月 日
室 名			点検者	
(1) 目視及び触指による点検				
	点検項目	点検内容	点検結果 良好:○ 不具合:×	点検項目所見
1	保護	全体的な清掃は行き届いているか		
2	保護	触指による砂・ホコリの状態		
3	保護	専用モップ(体育館モップ等)が使用されているか		
4	保護	専用モップ(体育館モップ等)の手入れは行き届いているか		
5	保護	足拭きマットの配置・手入れは適正か		
6	保護	床用オイル・コンディショナーによる床面保護		
7	塗装	床面塗装の艶、摩耗の状態		
8	塗装	床面塗装の滑り過ぎ具合と摩耗状況		
9	塗装	床面塗装・コートラインの傷や剥がれ		
10	塗装	不適正なテープ貼り・残しがないか		
11	床下地	点検口開口及び換気口の不具合がないか		
12	床下地	床のたわみや歩行感の違和感がないか		
13	床下地	異常な床鳴りや軋み音の発生がないか		
14	床下地	器具庫・搬出入口や出入口の不具合がないか		
15	床下地	ボールのドリブルによる違和感がないか		
(2) モッピング及び目視による点検				
16	フローリング	雌実割れ 釘及びビス頭露出		
17	フローリング	補修が必要なササクレ 割れ 傷		
18	フローリング	目隙 反り 浮き 凹み		
19	フローリング	木栓ダボの浮きや抜け		
20	フローリング	黒染み、腐食、異臭、虫食い		
21	フローリング	縁廻り等のエキスパンションゴムは正常か		
22	床金具	蓋の開閉は正常か		
23	床金具	割れ・浮き・目違い		
総合 所見				

日常管理基準表（建築）（プール、スポーツセンター等編）

令和7年度版

建物の維持保全のための日常点検に関する点検内容、及び点検周期を示したもの。

- ・施設状況に応じて対応すること。
- ・下記の部位を点検の着眼点に従って点検実施すること。
- ・「市設建築物日常点検ハンドブック（令和6年3月、大阪市都市整備局発行）」を参考にすること。

点検周期欄の凡例

● プールの水廻りエリア（プール室、採暖室、洗体シャワー室、更衣室、シャワー室、便所）
○ スポーツセンター、プールの水廻りエリア以外、庭球場、トレーニングセンター、相撲場

1. 点検内容

部 位	点 検 の 着 眼 点	点検周期			
		日	週	月	年
目 視 点 検					
居室・廊下等					
天井	① ボードのたわみや垂れ下がり、ボードとボードの間に段差がないか ② しみはないか ③ 割れや欠け、傷などはないか	● ○			
	④ カビが生えていないか ⑤ さびや腐っているようなところはないか ⑥ ボードの見切縁（端部や折れ曲がり部分の棒状のもの）などが垂れ下がったりずれたりしていないか ⑦ 天井点検口に歪みや変形などはないか		● ○		
壁	① タイルなど部分的に盛り上がるように壁面が変形しているところはないか ② タイルなど欠けやひび割れ等がないか ③ コンクリートが一部欠けたり膨らんだりしているところはないか		● ○		
結露等	① 結露等で天井ボードが濡れているところはないか ② 天井材に接する窓ガラスや枠等の金属部分に結露による水滴が垂れているような状況はないか ③ 換気設備や空調設備が停止していないか		● ○		
漏水	① 天井に雨漏りしているところはないか ② 壁に雨水が垂れているところはないか ③ 雨が降っていないのに、水漏れしているところはないか		● ○		
天井・壁の設備・金物等	① 天井や壁にある照明器具、スピーカーその他の設備や金物等について、さびや変形はないか		● ○		
側溝、会所					
排水溝、溝蓋、軒樋、堅樋 会所、会所蓋	① 雨水、雑排水等に関係する排水溝、溝蓋の点検清掃			● ○	
触 診 点 検					
天井ボード等	① 天井ボードを手で触って、柔らかくなっているところや浮いているところなどはないか			● ○	○ 2月
	② しみやカビのある部分について、その範囲が広がっていないか			● ○	○ 2月
見切縁等	① 見切縁等を手で触っても、ぐらつきなどはないか			● ○	○ 2月
天井・壁取付け金物・制気口・設備等	① 天井・壁の取付け金物・制気口・設備を手で触っても、取付けボルトのゆるみやぐらつきなどがないか			● ○	○ 2月
天井裏	① 天井裏について、脚立程度で天井点検口からのぞく、若しくは点検歩廊などで確認できる範囲を、目視による確認で異常はないか			● ○	○ 2月
床 安 全 点 検					
体育場、多目的室等 床	① 木製フローリングに割れや欠け、ひび割れささくれがないか			● ○	

2. 点検周期（詳細）

●プールの水廻りエリア（プール室、採暖室、洗体シャワー室、更衣室、シャワー室、便所）

- ① 居室・廊下等の「天井」（目視点検 毎日点検チェックシート）
毎日1回（毎日利用の無い室は使用前も可）に点検すること。
利用者に危害が及ぶような、大きな異常がないか確認すること。
- ② 居室・廊下等の「天井、見切縁等、壁、結露等、漏水、取付金物・設備等」（目視点検 週一回点検チェックシート）
毎週1回点検すること。
- ③ 側溝、会所（排水溝、会所等点検 月一回点検チェックシート）
毎月1回点検すること。
- ④ 触診点検（触診点検 点検チェックシート）
各室の天井を指し、毎月1回点検すること。
- ⑤ 床安全点検（月一回点検 床安全点検チェックシート）
各室の木製床を指し、毎月1回点検すること。

○スポーツセンター、プールの水廻りエリア以外、庭球場、トレーニングセンター、相撲場

- ① 居室・廊下等の「天井」（目視点検 毎日点検チェックシート）
毎日1回又は使用前に点検すること。
利用者に危害が及ぶような、大きな異常がないか確認すること。
- ② 居室・廊下等の「天井、見切縁等、壁、結露等、漏水、取付金物・設備等」（目視点検 月一回点検チェックシート）
毎月1回点検すること。
- ③ 側溝、会所（排水溝、会所等点検 月一回点検チェックシート）
毎月1回点検すること。
- ④ 触診点検（触診点検 点検チェックシート）
各室の天井を指し、毎年2月に点検すること。
- ⑤ 床安全点検（月一回点検 床安全点検チェックシート）
各室の木製床を指し、毎月1回点検すること。

3. 報告

各種点検は、別紙チェックシートを用いて実施、記録すること。

各種点検は、各月まとめて翌月の第1週目の金曜日までに速やかに提出すること。

提出するデータは、点検結果を手書きで記入したチェックシートをPDF化したものでも可とする。

点検で不具合が確認された際は、速やかに報告すること。

【部位:天井】

施設名称:

※ 毎日利用の無い室は使用前点検を可とし、点検日以外は斜線を記入すること。
※ 点検結果が×の部屋は、備考に理由を記載すること。 (良好:レ 不具合:×)

令和○年		階数	1階												
○月		室名	○○室												
日	曜日	点検者													
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															
備考															

令和7年度版

施設名称:

- [illegible]

屋外(排水溝、会所等)点検 月一回点検チェックシート

令和7年度版

施設名称	
点 検 日	令和 年 月 日 ()
点 検 者	

点検及び清掃を実施したら、点検実施及び清掃実施欄に「✓」する。
報告事項があれば、特記報告事項に記載すること。

部位(屋外)	点検項目	注意点など	点検実施	清掃実施	特記報告事項
排水溝、 溝蓋、 軒樋、 竪樋	排水溝に汚泥、枯れ 葉等が堆積し、水の 流れが悪くなってい ないか	排水溝との取り合い部で防水仕上 の浮きや剥がれ等が発生してい ないか確認し、堆積物は速やかに除 去する。 竪樋中間接続部が外れていない かも確認し、樋に溜まった堆積物 は速やかに除去する。			
	溝蓋がさびてぐらつ いたり、穴が開いて いないか	ステンレス製の溝蓋であっても溶接 部分の破断発生 of 懸念もあるの で、注意して確認すること。			
会 所	会所周囲に汚泥、枯 れ葉等がたまって、水 の流れが悪くなってい ないか	会所取り合い部の防水の収まりに 浮きや剥がれ、割れ等が発生して いないか確認し、会所周りに溜ま った堆積物は速やかに除去する。			

点検にあたっては、労働安全衛生規則等の法令を順守し、安全に十分配慮してください。
点検の結果、異状があった場合は必要に応じて立ち入り禁止措置、本市への連絡など、
適切な処置をしてください。

触診点検 点検チェックシート

令和7年度版

施設名称:

部位	点検の着眼点	注意点など
天井	天井ボードを手で触っても、柔らかくなっているところや浮いているところなどはないか	しみやカビが見受けられる部分、あるいは結露の多い部分などを重点的に触って確認する。
	しみやカビのある部分について、その範囲が広がっていないか	しみやカビのある部分について1週間から1か月程度前に記録した写真と比較して範囲の拡大がないかどうかを確認する。
見切縁等	見切縁等を手で触っても、ぐらつきなどはないか	ずれて段差ができていたり、曲がって隙間ができていたりしている部分などは特に注意が必要。
天井・壁取付金物・制気口・設備等	天井・壁の取付金物・制気口・設備を手で触っても、取付ボルトの緩みやぐらつきなどがないか	取付けボルトの緩みがないか、ぐらつきがないかなどを確認する。
天井裏	脚立程度で天井点検口から天井裏が覗ける部分や、点検歩廊などから天井裏に入れる場合は、天井裏に異常がないか	天井裏が乾燥しているか、結露や雨漏れなどがないかなどを確認する。

(良好:レ 不具合:×)

階	室名	点検者	点検日	天井	見切縁等	天井・壁取付金物・制気口・設備等	天井裏	特記報告事項 (×の場合は理由を記載すること)
1階	シャワー室	大阪	1月1日	×	レ	レ	レ	天井:漏水跡が広がっている

※手で触れることが可能な部分を触って、異常がないかどうかを確認します。

※ただし、脚立程度で天井に手が届く範囲や点検歩廊などから天井に手が届く範囲にある部分に限ることとします。

天井に手が届かない場合は、その旨を特記報告事項欄に記載すること。

床安全点検チェックシート				令和7年度版
施設名称			点検日	令和 年 月 日
室 名			点検者	
(1) 目視及び触指による点検				
	点検項目	点検内容	点検結果 良好:○ 不具合:×	点検項目所見
1	保護	全体的な清掃は行き届いているか		
2	保護	触指による砂・ホコリの状態		
3	保護	専用モップ(体育館モップ等)が使用されているか		
4	保護	専用モップ(体育館モップ等)の手入れは行き届いているか		
5	保護	足拭きマットの配置・手入れは適正か		
6	保護	床用オイル・コンディショナーによる床面保護		
7	塗装	床面塗装の艶、摩耗の状態		
8	塗装	床面塗装の滑り過ぎ具合と摩耗状況		
9	塗装	床面塗装・コートラインの傷や剥がれ		
10	塗装	不適正なテープ貼り・残しがないか		
11	床下地	点検口開口及び換気口の不具合がないか		
12	床下地	床のたわみや歩行感の違和感がないか		
13	床下地	異常な床鳴りや軋み音の発生がないか		
14	床下地	器具庫・搬出入口や出入口の不具合がないか		
15	床下地	ボールのドリブルによる違和感がないか		
(2) モッピング及び目視による点検				
16	フローリング	雌実割れ 釘及びビス頭露出		
17	フローリング	補修が必要なササクレ 割れ 傷		
18	フローリング	目隙 反り 浮き 凹み		
19	フローリング	木栓ダボの浮きや抜け		
20	フローリング	黒染み、腐食、異臭、虫食い		
21	フローリング	縁廻り等のエキスパンションゴムは正常か		
22	床金具	蓋の開閉は正常か		
23	床金具	割れ・浮き・目違い		
総合所見				

点検周期表

点検内容		実施年	実施者
建築基準法・官公法による点検	市設建築物定期点検マニュアルによる、建築物を対象とする３年以内点検	●	指定管理者
	市設建築物定期点検マニュアルによる、建築設備・防火設備・昇降機・遊戯施設を対象とする１年以内点検	◆	
	外壁全面打診（市設建築物定期点検マニュアルによる）	○	
建築基準法１２条第２項に準ずる点検	市設建築物定期点検マニュアルによる、建築物を対象とする３年以内点検実施しない年度に点検	△	
建築基準法・官公法に準ずる点検	内壁全面打診および目視点検（市設建築物定期点検マニュアル等を準用すること）特記なき限りプール室内壁を指す	■	
	外壁全面打診（RC打放、CW、パネル等）および目視点検（市設建築物定期点検マニュアル等を準用すること）	□	
点検対象外（民間ビル、他事業者等による点検）とするが、指摘事項等を把握し、大阪市に報告すること		—	その他

施設名称	点 検 周 期 表										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	備考
	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
			12条2項			12条2項			12条2項		
大阪プール	◆△■	◆△	●◆	◆△	◆△	●◆	◆△	◆△	●◆	◆△	
中央体育館	◆△	◆△	●◆	◆△	◆△	●◆	◆△	◆△	●◆	◆△	